

**BUSTADOPPFØRINGSLOVAS REGLER OM DAGMULKT – GENERELT OM  
VILKÅR**



Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 624  
Leveringsfrist: 26. april 2010

Til sammen 17621 ord

25.04.2010

## Innholdsfortegnelse

|                 |  |                  |
|-----------------|--|------------------|
| <b><u>1</u></b> | <b><u>INNLEDNING.....</u></b>  | <b><u>1</u></b>  |
| 1.1             | Presentasjon av tema og problemstilling .....                            | 1                |
| 1.2             | Rettskildebildet .....   | 3                |
| 1.3             | Avgrensninger og fremstillingen videre.....                              | 6                |
| <b><u>2</u></b> | <b><u>BUSTADOPPFØRINGSLOVA - TILBLIVELSE OG FORMÅL.....</u></b>          | <b><u>8</u></b>  |
| <b><u>3</u></b> | <b><u>GENERELT OM DAGMULKT.....</u></b>                                  | <b><u>11</u></b> |
| 3.1             | Historikk.....   | 11               |
| 3.2             | Bustadoppføringslovas regler om dagmulkt .....                           | 12               |
| 3.3             | Dagmulkt - hensyn og formål .....  | 13               |
| <b><u>4</u></b> | <b><u>SÆRLIG OM OVERTAKELSE AV BOLIGEN .....</u></b>                     | <b><u>17</u></b> |
| 4.1             | Hovedregelen er at overtakelse skal skje ved overtakelsesforretning..... | 17               |
| 4.2             | Overtakelse uten at det blir avholdt overtakelsesforretning .....        | 19               |
| 4.3             | Særlig om bustadoppføringslova § 15 tredje ledd .....                    | 20               |
| <b><u>5</u></b> | <b><u>VILKÅR FOR DAGMULKT ETTER BUSTADOPPFØRINGSLOVA.....</u></b>        | <b><u>23</u></b> |
| 5.1             | Personelle vilkår for dagmulkt.....                                      | 23               |
| 5.1.1           | Forbrukerbegrepet.....   | 23               |
| 5.1.2           | Entreprenørbegrepet .....  | 25               |
| 5.2             | Avtalen mellom entreprenør og forbruker må gjelde ”eigarbustad” .....    | 26               |

|            |  |                  |
|------------|--|------------------|
| 5.2.1      | Bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav a .....   | 28               |
| 5.2.2      | Bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b .....   | 28               |
| <b>5.3</b> | <b>Forsinkelsesvilkåret i bustadoppføringslova § 18.....</b>   | <b>31</b>        |
| 5.3.1      | Bustadoppføringslova § 10 første ledd .....  | 32               |
| 5.3.2      | Tilfeller der det er avtalt en konkret frist for overtakelse .....   | 33               |
| 5.3.3      | Tilfeller der man ved tolking av kontrakten må avgjøre om det er avtalt frist for overtakelse eller ikke ..... | 35               |
| 5.3.4      | Tilfeller der det ikke er avtalt frist for overtakelse – bustadoppføringslova § 10 tredje ledd .....           | 40               |
| 5.3.4.1    | Kravet om at forbrukeren må gi melding om at kontraktsarbeidene skal påbegynnes .....                          | 41               |
| 5.3.4.2    | Kravet om at entreprenøren må ta til med arbeidet ”snarast råd” etter at forbrukeren har gitt beskjed .....    | 43               |
| 5.3.4.3    | Kravet om ”rimeleg framdrift” og ”utan unødige avbrot” .....   | 45               |
| 5.3.4.4    | Særlig om ”rimeleg fremdrift” .....  | 46               |
| 5.3.4.5    | Særlig om ”utan unødige avbrot” .....  | 48               |
| 5.3.4.6    | Hvilken norm skal legges til grunn ved tolkingen av buofl. § 10 tredje ledd? .....                             | 48               |
| 5.3.5      | Særlig om betaling og betalingsmislighold.....   | 51               |
| <b>5.4</b> | <b>Entreprenørens rett til tilleggsfrist .....</b>   | <b>54</b>        |
| 5.4.1      | Generelt om tilleggsfrist .....  | 54               |
| 5.4.2      | Entreprenøren må gi forbrukeren melding om krav på tilleggsfrist .....   | 55               |
| 5.4.3      | Tilleggsfristens lengde.....   | 57               |
| 5.4.4      | Entreprenørens krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11 første ledd bokstav a.....                              | 57               |
| 5.4.5      | Entreprenørens krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11 første ledd bokstav b .....                             | 58               |
| 5.4.6      | Entreprenørens krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11 første ledd bokstav c.....                              | 58               |
| 5.4.6.1    | Nærmere om hindringsvilkåret.....  | 59               |
| 5.4.6.2    | Vilkåret om at entreprenøren ikke med rimelighet skal unngå eller overvinne følgene av hindringen .....        | 61               |
| 5.4.6.3    | Vilkåret om at hindringen må være utenfor entreprenørens kontroll .....  | 62               |
| 5.4.6.4    | Vilkåret om at entreprenøren ikke med rimelighet kunne regnet med hindringen på avtaletiden .....              | 63               |
| <b>5.5</b> | <b>Vilkåret om reklamasjon .....</b>   | <b>64</b>        |
| 5.5.1      | Reklamasjonsfrist i byggekontrakter .....  | 65               |
| 5.5.2      | Reklamasjonsfrist i kjøpekontrakter .....  | 67               |
| <b>6</b>   | <b><u>DAGMULKTENS STØRRELSE OG UTMÅLING .....</u></b>  | <b><u>68</u></b> |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <u>7</u> | <u>KORT OM LEMPING AV DAGMULKT .....</u>         | <u>71</u> |
| <u>8</u> | <u>LITTERATURLISTE OG KILDER .....</u>           | <u>74</u> |
| <u>9</u> | <u>LISTER OVER TABELLER OG FIGURER M V .....</u> | <u>A</u>  |

# 1 Innledning

## 1.1 Presentasjon av tema og problemstilling

Årlig inngås flere tusen avtaler med forbrukere om kjøp eller oppføring av ny bolig i Norge.<sup>1</sup> En avtale om oppføring eller kjøp av ny bolig er i normale tilfeller av stor betydning for forbrukeren. Avtalen representerer for de fleste en investering man kun gjør noen få ganger i løpet av livet, og medfører også konsekvenser i form av at den skaper et varig formuesgode og omfatter store økonomiske verdier. Dette er et av hensynene som begrunner de ufravikelige reglene i bustadoppføringslova.<sup>2</sup> I denne avhandlingen behandles avtaler om ”oppføring av ny bolig”, jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd. Oppgaven avgrenses derfor mot kjøp av bolig, også ny, som reguleres av avhendingslova.<sup>3</sup>

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 (heretter forkortet buofl.) regulerer avtaler mellom forbruker på den ene siden og entreprenør eller selger på den andre siden, i forbindelse med oppføring eller kjøp av ny bolig. I praksis er entreprenør også gjerne selger og samtidig byggherre i den entreprisen som leder frem til oppføring av boligen.<sup>4</sup> Avtaler mellom forbruker og entreprenør om oppføring av ny bolig kalles gjerne ”forbrukerentreprisekontrakter”, eller bare ”forbrukerentreprise”.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Se Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 5.

<sup>2</sup> Se bustadoppføringslova § 3.

<sup>3</sup> Se avhendingslova § 1-1.

<sup>4</sup> I det følgende vil selger bli benevnt som ”entreprenør”. Dette er i samsvar med bustadoppføringslovas terminologi, jf buofl. § 2 andre ledd.

<sup>5</sup> Se blant annet NOU 1992:9 s.88.

Bustadoppføringslovas formål er å ivareta forbrukerens interesser ovenfor entreprenør. Det var nettopp ønsket om å styrke forbrukervernet som lå til grunn for vedtagelsen av bustadoppføringslova.<sup>6</sup> En sentral rettighet forbrukeren er gitt i bustadoppføringslova, er rett til dagmulkt. Dagmulkt er en misligholdsbeføyelse forbrukeren kan gjøre gjeldende ovenfor entreprenøren ved forsinket overtakelse av boligen. Dagmulkt karakteriseres som en standardisert erstatning for de ulemper man normalt lider ved forsinket overtakelse av boligen.<sup>7</sup> Dagmulksreglene innebærer en forenkling av erstatningsutmålingen blant annet ved at det ikke kreves at forbrukeren har lidt et økonomisk tap som følge av forsinkelsen. Bustadoppføringslova oppstiller satser og beregningsgrunnlag for dagmulkten.<sup>8</sup>

Det rettslige grunnlaget for dagmulkt finnes i buofl. § 18. Dagmulkt er utelukkende en sanksjon ved forsinket overtakelse av boligen. Forsinket hjemmelsoverføring, forsinket fullføring av arbeidet eller forsinkelse av rettingsarbeider utløser ikke i seg selv rett på dagmulkt etter loven. Dette følger av ordlyden i § 18 første ledd som i motsetning til § 17 første ledd annet punktum kun taler om ”overtaking”.<sup>9</sup>

Det sentrale vilkår for dagmulkt er at overtakelse av boligen ikke kan skje til den tiden forbrukeren har rett til å kreve i henhold til buofl. §§ 10 og 11. Vilkåret følger av buofl. § 18 første ledd.<sup>10</sup> For at dagmulkt skal være aktuelt må det således konstateres at entreprenøren ikke har overholdt de frister som er avtalt eller følger av buofl. §§ 10 og 11. Det foreligger da en forsinkelse i lovens forstand. Av bustadoppføringslova følger også flere vilkår som må være oppfylt for at forbrukere skal ha rett til dagmulkt. Tema for denne

---

<sup>6</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 5.

<sup>7</sup> Dagmulkt er i bustadoppføringslovas forarbeider karakterisert som ”*ein standardisert kompensasjon for reelle tap og ulemper som forbrukaren er påført, sjølv om ikkje alle ulempene utan vidare kan verdsetjast i pengar*”, se NOU 1992:9 s. 44.

<sup>8</sup> Buofl. § 18 annet ledd.

<sup>9</sup> Se også Bergsåker (2000) s. 88

<sup>10</sup> Henvisningen til § 11 må forstås som at forbrukeren kan kreve overtagelse innen utløpet av tilleggsfristen.

avhandlingen er å redegjøre for de vilkårene som må foreligge for at forbruker skal ha rett til dagmulkt etter bustadoppføringslovas regler. Temaet er i utgangspunktet et snevert område, men jeg har i avhandlingen valgt å behandle vilkårene mer generelt. I denne konteksten er blant annet lovens anvendelsesområde relevant og vil derfor bli behandlet.

## 1.2 Rettskildebildet

### **Avtalen**

Det vil ved oppføring av ny bolig alltid foreligge en avtale mellom entreprenør og forbruker. Derfor er det naturlig å først fremheve kontrakten som rettskilde når spørsmålet om dagmulkt skal avgjøres.<sup>11</sup> Bustadoppføringslova oppstiller ikke formkrav til avtalen. Avtalen kan således inngås både skriftlig og muntlig.<sup>12</sup>

Med avtaler menes her individuelle avtaler mellom partene. Standardavtaler som er utarbeidet av Norges Byggestandardiseringsråd, er ikke utformet i tråd med bustadoppføringslovas ufravikelige regler, og er ikke anvendbare i forbrukerentreprise. Standardkontraktene og praksis omkring disse kan imidlertid i særlige tilfeller være relevant ved tolkingen av bustadoppføringslovas regler.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Hvorvidt avtaler er å betrakte som en rettskilde er det uenighet om i den juridiske teori. Enkelte mener at rettskilder er faktorer som danner grunnlag for å løse *generelle* rettsspørsmål, og at en avtale ikke oppfyller denne funksjonen, da den kun kan tjene til å bestemme innholdet i *individuelle* rettsforhold, se Boe (1996) s. 161. Hagstrøm (2003) s. 43 mener at dette i første rekke er et rent språklig problem, og at kontrakten reelt sett har en rettskildefunksjon. Jeg har på tross av denne diskusjonen valgt å fremheve kontrakten som rettskilde, idet kontrakten på dette rettsområdet spiller en fremtredende rolle.

<sup>12</sup> Partene kan imidlertid kreve at avtalen skal settes opp skriftlig, se buofl. § 3.

<sup>13</sup> I forarbeidene til bustadoppføringslova fremheves at lovens regler ikke skal være farget av rettstilstanden før loven ble vedtatt. Dette taler for at praksis omkring ulovfestede regler skal ha liten betydning ved tolkingen av bustadoppføringslovas regler, jf. NOU 1992:9 s.11. Se også fotnote 31.

## **Lovgivningen**

Bustadoppføringslova supplerer og korrigerer partenes avtale. Lovens formål er som nevnt å gi forbrukeren vern ved oppføring av ny bolig, og lovens bestemmelser er derfor gjort preseptoriske til forbrukers gunst.<sup>14</sup> Retten til dagmulkt er således en ufravikelig rett for forbrukere. Dersom partene har avtalt at forbrukeren ikke skal ha rett til dagmulkt, kan avtalen på dette punkt ikke gjøres gjeldende.<sup>15</sup>

Den øvrige kontraktsrettslovgivningen, særlig kjøpsloven, avhendingslova, håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven, kan bidra til å kaste lys over reglene i bustadoppføringslova, i det lovene har betydelige fellestrekk.<sup>16</sup> Den gamle kjøpsloven av 1907 har vært ansett for å bygge på alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper, og den senere kjøpsloven av 1988 antas å være et forbilde for den senere lovregulering av kontraktsretten.<sup>17</sup>

## **Forarbeider**

Forarbeidene til bustadoppføringslova består av to innstillinger fra det såkalte Lilleholt-utvalget, NOU 1992:9 Forbrukerentreprise lov og NOU 1993:20 Kjøp av ny bustad.<sup>18</sup> I tillegg har vi lovproposisjonen fra Justisdepartementet, Ot.prp.nr.21 (1996-1997). Videre har vi innstillingen fra familie, - kultur- og administrasjonskomiteen, Innst.O.nr.61 (1996-97).

---

<sup>14</sup> Se buofl. § 3.

<sup>15</sup> Etter at krav på dagmulkt har oppstått er det imidlertid adgang til å avtale at forbrukeren ikke ønsker å gjøre sitt dagmulktkrav gjeldende.

<sup>16</sup> NOU 1992:9 s.11 og Hagstrøm(2003) s. 48.

<sup>17</sup> Hagstrøm (2003) s. 48.

<sup>18</sup> Utvalget ble oppnevnt 28 juni 1988 med Kåre Lilleholt som formann, jf. NOU:1992 s. 9.



## **Rettspraksis**

Høyesterett har kun i ett tilfelle behandlet spørsmål om dagmulkt i forbrukerentreprise.<sup>19</sup> Spørsmålet Høyesterett behandlet gjaldt lemping av dagmulkt og faller i hovedsak utenfor denne avhandlingens rammer.<sup>20</sup> Derimot foreligger det en del underrettspraksis i tilknytning forbrukers rett til dagmulkt etter bustadoppføringslova.<sup>21</sup>

## **Juridisk litteratur**

Det er skrevet en del juridisk litteratur om bustadoppføringslova og dagmulks- instituttet. Jeg vil særlig fremheve Trygve Bergsakers ”Kjøp av ny bolig med kommentarer til bustadoppføringslova” og Kåre Lilleholts ”Avtale om ny bustad”. I tillegg vil jeg nevne Viggo Hagstrøms ”Entrepriserett- utvalgte emner”, og ”Obligasjonsrett”.<sup>22</sup>

Juridisk litteratur har i seg selv liten rettskildevekt, men spiller i praksis en stor rolle når jurister og andre rettsanvendere skal ta stilling til juridiske problemstillinger.

## **Reelle hensyn**

Med ”reelle hensyn” menes vurderinger av resultatets godhet. Med resultatets godhet menes dels hvorvidt den generelle regel man kommer frem til er innholdsmessig og rettsteknisk heldig i alminnelighet, og dels hvorvidt løsningen er god i det enkelte tilfellet man står ovenfor.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> Rt-2007-862.

<sup>20</sup> Lempingsregelen vil bli omtalt kort i avhandlingens pkt.7

<sup>21</sup> En underrettsdom i seg selv har langt mindre rettskildemessig vekt enn dommer fra Høyesterett, Se blant annet Eckhoff/Helgesen (2000) s. 162.

<sup>22</sup> ”Entrepriserett, utvalgte emner” behandler entrepriserforhold mellom profesjonelle parter, men vil på enkelte punkter få betydning også i forbrukerentreprise.

<sup>23</sup> Eckhoff/Helgesen (2000) s. 371.

Reelle hensyn har en sentral rolle som rettskildefaktor på obligasjonsrettens område. Regler som henviser rettsanvenderen til å foreta en bred og skjønnsmessig vurdering basert på rimelighetsbetraktninger, har i de senere år blitt nedfelt en rekke steder i lovgivningen. Ved utmåling av dagmulkt gir buofl. § 23 hjemmel for å nedsette dagmulkten dersom det vil virke ”urimeleg” for entreprenøren å opprettholde dagmulktens opprinnelige størrelse. Reelle hensyn spiller mindre rolle når man skal ta stilling til om vilkårene for dagmulkt er oppfylt.<sup>24</sup>

### 1.3 Avgrensninger og fremstillingen videre

Avhandlingen behandler forbrukers rett til dagmulkt etter bustadoppføringslova. Loven regulerer kun avtaler mellom forbruker og entreprenør, og avgrenses derfor mot avtaler mellom to eller flere profesjonelle parter. Slike tilfeller reguleres av ulovfestede regler. Reglene om dagmulkt i bustadoppføringslova synes å være inspirert av reglene fra Norges Byggestandardiseringsråd.<sup>25</sup> Reglene vil bli omtalt der de kan bidra til å kaste lys over reglene i bustadoppføringslova.

Siden dagmulftsreglene blant annet er et resultat av de hensyn som lå til grunn for vedtagelsen av bustadoppføringslova, vil jeg i avhandlingens pkt. 2 behandle lovens tilblivelse og formål. I avhandlingens pkt. 3 vil det bli foretatt en generell redegjørelse for dagmulkt, herunder dagmulktens historikk og de hensyn som begrunner dagmulftsreglene. Tidspunktet for overtakelse av boligen er av særlig viktighet i relasjon til reglene om dagmulkt. Det vil derfor bli redegjort for lovens regler om overtakelse i avhandlingens pkt. 4. I avhandlingens hoveddel, pkt. 5, vil det på generelt grunnlag bli redegjort for vilkårene for dagmulkt etter bustadoppføringslova, herunder lovens anvendelsesområde og spesielle problemstillinger som oppstår i forbindelse med forsinkelsesspørsmålet. I avhandlingens

---

<sup>24</sup> Se avhandlingens pkt.5.

<sup>25</sup> Norsk Standard (NS) er en benevnelse på standarder fastsatt og utgitt av Standard Norge.

pkt. 6 vil dagmulktens størrelse og utmåling bli behandlet. Til slutt i pkt.7 vil jeg kort omtale reglene om lemping av dagmulkt.

## 2 Bustadoppføringslova - tilblivelse og formål

Før bustadoppføringslova trådte i kraft var avtaler i forbindelse med kjøp eller oppføring av ny bolig regulert av ulovfestet rett.<sup>26</sup> Dagmulkt er ikke et obligasjonsrettslig prinsipp. Krav på dagmulkt kunne således ikke gjøres gjeldende med mindre en dagmulksordning var særskilt avtalt mellom partene.

Før 1998 fantes det i hovedsak tre tilstøtende lover som regulerte innholdet i avtaler mellom en næringsdrivende og en forbruker, om oppføring eller kjøp av ny bolig.

Først kan nevnes kjøpsloven av 13. mai 1988 nr. 27. Kjøpsloven regulerte opprinnelig både avtaler mellom næringsdrivende og avtaler mellom næringsdrivende og forbruker. Avtaler om salg av løsøre mellom næringsdrivende og forbruker er i dag regulert i forbrukerkjøpsloven av 21. juni 2002 nr. 34.<sup>27</sup> Derneft finner vi lov av 16. juni 1989 nr 63 om håndverktjenester (håndverkertjenesteloven) og lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova).<sup>28</sup>

I forarbeidene til bustadoppføringslova fremheves at kjøpsloven, håndverkertjenesteloven og avhendingsloven regulerer områder som ligger nært opptil oppføring av boliger, og at området for avtaler om oppføring av bolig representerte et ”tomrom” man nå ønsket å

---

<sup>26</sup> NOU 1992:9 s. 9. Bustadoppføringslova trådte i kraft 1 juli 1998, etter kongelig resolusjon av 3 oktober 1997 nr. 1072.

<sup>27</sup> Jf. forbrukerkjøpsloven § 1.

<sup>28</sup> Verken kjøpsloven, forbrukerkjøpsloven, håndverkertjenesteloven eller avhendingslova har regler om dagmulkt ved forsinkelse. I disse lovene må kjøper/forbruker kreve erstatning dersom ytelsen er forsinket. Se eksempelvis avhendingslova § 4-5.

lovregulere.<sup>29</sup>

Som allerede nevnt var bakgrunnen for lovregulering ønsket om å styrke forbrukervernet. Av Ot.prp.nr.21. (1996-1997) s. 5 følger:

*”ein må sjå lovframlegget som ei vidareføring av det arbeidet for å styrkje forbrukarvernet som tidlegare er gjort gjennom nyare lover som kjøpslova (lausøyrekjøp), handverkartenestelova og lova om avhending av fast eigedom”.*

Før lovens ikrafttredelse ble avtaler om kjøp og oppføring av bolig ofte regulert av standardkontrakter. Standardkontraktene var ofte utformet ensidig av entreprenøren, og ble kritisert for å gi forbrukeren dårligere vern enn det som fulgte av alminnelige norske rettsprinsipper og forbrukerbeskyttelsen i de øvrige kontraktsrettslovene.<sup>30</sup> I Ot.prp.nr.21. (1996-1997) s. 5 blir det fremhevet:

*” Ein avtale om oppføring av ny bustad er overlag viktig for forbrukaren. Avtalen gjeld ivaretaking av grunnleggjande behov og inneber ei investering som dei fleste gjer berre ein eller nokre få gonger livet. Avtalen har òg vesentlege konsekvensar ved at den skaper eit varig eigedomsgode og omfattar økonomiske verdiar som er særstore sett i høve til ein vanleg privat økonomi.”*

Justisdepartementet uttalte på denne bakgrunn at det *”neppe [var] noe område hvor det i dag er sterkere behov for forbrukerbeskyttelse”*.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Ot.prp.nr.21. (1996-1997) s. 7.

<sup>30</sup> Ot.prp.nr.21. (1996-1997) s. 9.

<sup>31</sup> NOU 1992:9 s. 11.

Det fremholdes videre i utredningen:

*”Justisdepartementet antar en slik regulering bør skje i en egen lov. Departementet antar videre at det mest hensiktsmessige vil være en relativt fullstendig regulering av kontraktforholdene ved oppføring eller salg av nye boliger m.m.”.*<sup>32</sup>

Departementet uttaler videre at:

*”Departementet finner det viktig å understreke at kontraktvilkår som i hovedsak er fastsatt av den ene parts bransjeorganisasjon, eller hvor den ene parts interesser har slått sterkest igjennom, i alminnelighet ikke bør tas som utgangspunkt for fremtidig lovregulering på området. Utvalget bør føle seg ubundet av de løsninger som til nå har vært vanlige i NS-kontrakter på området. Det samme gjelder for ensidige bransjesedvaner”.*<sup>33</sup>

Mandatet for loven var således klart. Den nye loven skulle tilstrebe løsninger som var gunstige og enkle for forbrukeren. Dette ser man tydelig blant annet med innføringen av dagmulkt som ufravikelig rettighet for forbrukeren, idet de andre nevnte lovene ikke opererer med en tilsvarende rett. I utredningen fremheves også at bustadoppføringslovas regler i størst mulig grad burde harmonere med de prinsipper som er lagt til grunn i de tilgrensende lovene (kjøpsloven, avhendingslova og håndverkertjenesteloven).<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> NOU 1992:9 s. 11.

<sup>33</sup> NOU 1992:9 s. 11. Uttalelsen trekker klart i retning av at praksis omkring NS kontrakter skal tillegges begrenset vekt ved tolkingen av bustadoppføringslovas regler. Se også fotnote 12.

<sup>34</sup> NOU 1992:9 s. 11. Uttalelsen tyder på at de tilgrensende lovene kan få betydning ved tolking av bustadoppføringslova.

### 3 Generelt om dagmulkt

#### 3.1 Historikk

Reglene om dagmulkt har lange tradisjoner i den ulovfestede entrepriseretten.

I NS 3401 var ikke dagmulkt gjort til en del av standardvilkårene, men standarden åpnet for dagmulkt dersom dette var avtalt mellom partene.<sup>35</sup> I avløseren NS 3430, ble dagmulkt gjort til en del av standardvilkårene. Prinsippet er opprettholdt i NS 8405, som igjen avløste NS 3430.<sup>36</sup> Fordi dagmulkt som nevnt ikke er et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp krever dagmulkt særlig hjemmel. Dette betyr at byggherren ikke har krav på dagmulkt dersom en dagmulksordning ikke er særskilt avtalt.

Dagmulktens formål i entrepriserettslig sammenheng er i første rekke å ilegge entreprenøren et oppfylleelsespress ovenfor byggherren. Slikt sett kan man si at dagmulkt har et ”pønalt element”.<sup>37</sup> Dagmulkt er også ment å kompensere for de tap og ulemper byggherren lider som følge av forsinket overtakelse av kontraktsarbeidene. Dagmulkt bidrar også til et mer forutberegnelig oppgjør enn det som ville fulgt av alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette er fordi dagmulkt er en standardisert erstatning som ikke krever at man dokumenterer sitt økonomiske tap. Slikt sett har dagmulkt ofte ”karakter av en forhåndsnormering av forsinkelsesansvaret”. Reglene bidrar dermed til et forenklet økonomisk oppgjør i forhold til det som følger av de alminnelig erstatningsrettslige

---

<sup>35</sup> NOU 1992:9 s.43.

<sup>36</sup> NOU 1992:9 s.43.

<sup>37</sup> Hagstrøm (2003) s. 651.

regler.<sup>38</sup> I noen tilfeller er byggherrens økonomiske tap større enn den samlede dagmulkten. I slike tilfeller virker reglene om dagmulkt også som en ansvarsbegrensning for entreprenøren, fordi vilkårene for å kreve tap utover dagmulkten er strenge.<sup>39</sup>

### 3.2 Bustadoppføringslovas regler om dagmulkt

Bustadoppføringslovas tredje kapittel regulerer forsinkelse på entreprenørens side. Hjemmel for dagmulkt finnes i buofl. § 18, og er plassert etter definisjonen av forsinkelse i § 17. Plasseringen er et bevisst valg fra lovgiver fordi *”dagmulkt i praksis vil vere forbrukarens viktigaste krav ved forseinkning”*.<sup>40</sup>

Bustadoppføringslova oppstiller ingen legaldefinisjon av dagmulkt. I forarbeidene defineres dagmulkt som:

*”ein standardisert kompensasjon for reelle tap og ulemper som forbrukaren er påført, sjølv om ikkje alle ulempene utan vidare kan vedsetjast i pengar”*.<sup>41</sup>

Bustadoppføringslovas regler om dagmulkt skiller seg fra de alminnelige, ulovfestede erstatningsreglene, hvor tre vilkår må være oppfylt for at erstatningsplikt skal foreligge. Det første vilkåret er at det må foreligge et økonomisk tap. Det andre vilkåret er at det må foreligge et ansvarsgrunnlag. Adekvat årsakssammenheng mellom den skadevoldende handling og det tap skadelidte er påført, er det tredje vilkåret som må foreligge.

---

<sup>38</sup> Hagstrøm (2003) s. 651. Hagstrøm skriver på samme side: *”En dagmulktssklausul er en forhåndsavtale om forsinkelserstatningens størrelse”*.

<sup>39</sup> Hagstrøm (2003) s. 651, og NS 8405 pkt. 34.1 tredje ledd.

<sup>40</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 57.

<sup>41</sup> NOU 1992:9 s. 44.



Dagmulksansvaret etter bustadoppføringslova er objektivt. Dette følger ikke direkte av bustadoppføringslova, men fremgår av forarbeidene.<sup>42</sup> Det er således ikke et vilkår for dagmulkt at entreprenøren kan klandres for forsinkelsen.<sup>43</sup> I motsetning til de ulovfestede erstatningsreglene er det ikke et vilkår for dagmulkt at forbruker har lidt et økonomisk tap. Dette følger av buofl. § 18 tredje ledd. Siden forbruker kan kreve dagmulkt uavhengig av økonomisk tap kan det heller ikke oppstilles et vilkår om årsakssammenheng mellom forsinkelsen og det økonomiske tapet som eventuelt er lidt.

Dagmulkt utelukker ikke krav på erstatning. Vilkårene for å bli tilkjent erstatning i tillegg til dagmulkt er imidlertid svært strenge. Forbrukeren kan bare kreve erstatning dersom det økonomiske tapet som overstiger dagmulkten er en følge av at entreprenøren eller noen han svarer for har opptrådt ”grovt aktlaust” eller i strid med ”heder og god tro”, jf. buofl. § 19 første ledd. Hensynet bak regelen er at det ikke er rimelig at det skal gjelde noen begrensning av entreprenørens ansvar i tilfeller hvor han har opptrådt kvalifisert klanderverdig.<sup>44</sup>

### 3.3 Dagmulkt - hensyn og formål

Avtale om ny bolig etter bustadoppføringslova er som nevnt i pkt. 1.1 vanligvis av stor betydning for forbrukeren. Avtaler etter bustadoppføringslova strekker seg gjerne over lengre tid, og dagmulksreglene er ment å virke som et pressmiddel for å få entreprenøren til å levere boligen på rett tidspunkt i henhold til avtalen og lovgivningen.<sup>45</sup> Dette er nok

---

<sup>42</sup> NOU 1992:9 s. 43.

<sup>43</sup> Dette kan imidlertid få betydning for adgangen til å kreve erstatning etter buofl. §19.

<sup>44</sup> NOU 1992:9 s.89. Regelen er i samsvar med alminnelig kontraktsrettspraksis. Se blant annet kjøpsloven §33.

<sup>45</sup> Hagstrøm (2003) s.651 skriver at dagmulksreglene fungerer som et ”ekstra incitament til å oppfylle kontraktsmessig.

det mest fremtredende hensynet bak reglene om dagmulkt. Dagmulksreglene vil dermed også ha den funksjon at forbrukeren med større trygghet kan innrette seg etter de avtalte frister for overtakelse av boligen. Fordi dagmulksreglene rammer entreprenøren hardt, vil imidlertid mange entreprenører være forsiktige med å avtale konkrete frister for overtakelse.<sup>46</sup>

Et annet hensyn bak dagmulksreglene er at de kan virke tvisteforebyggende.<sup>47</sup> Dagmulkt er som nevnt en form for standardisert erstatning. Man slipper derfor tvist om dagmulktens størrelse og omfang dersom vilkårene for dagmulkt først er oppfylt.

Det fremheves videre i forarbeidene at dagmulkt i forhold til erstatning ofte vil være en mer tjenlig reaksjon for forbrukeren.<sup>48</sup> Begrunnelsen er at forbrukeren gjerne vil ha vansker med å dokumentere det lidte tapet som følge av forsinkelsen. En standardisert erstatning som ikke krever tapsdokumentasjon kommer dermed forbrukeren bedre til gode. Det er imidlertid ikke slik at alle utgifter som følge av for sen overtakelse vil være vanskelig å påvise. De vanligste utgiftene vil tvert imot være relativt enkle å dokumentere. Dette fremhever også forbrukerentreprisutvalget i sin utredning.<sup>49</sup> Eksempler på utgifter som er enkle å dokumentere er leieutgifter til midlertidig bolig, økte reiseutgifter og leie av lagerplass.<sup>50</sup> Dette hensynet gjør seg ikke like gjeldende i forbrukerentreprise som det gjør i rene entrepriseforhold. I rene entrepriseforhold vil tapspostene ofte være langt flere og vesentlig mer kompliserte.

---

<sup>46</sup> Se pkt. 5.3.1.

<sup>47</sup> NOU 1992:9 s. 42.

<sup>48</sup> NOU 1992:9 s. 42.

<sup>49</sup> NOU 1992:9 s. 43.

<sup>50</sup> NOU 1992:9 s. 43.

Utgifter som ikke vil være enkle eller overhodet mulig for forbruker å dokumentere er ulemper av ikke økonomisk karakter. Eksempler på ikke økonomiske ulemper er at den nye fritidsboligen ikke er ferdig til ferien, eller at forbrukeren må klare seg uten kjøkken eller bad en periode.

I forarbeidene heter det:

*”Ulempene er reelle, sjølv om dei ikkje gjev seg økonomiske utslag, og dei har ofte direkte tilknytning til forbrukarens føremål med avtalen. I slike situasjonar kan det verke urimeleg at forbrukaren ikkje skal få nokon kompensasjon for ulempene. Viktigare er det at reglar om skadebot for økonomisk tap i slike tilfelle ikkje legg noko oppfyltingspress på entreprenøren; han kan mishalde avtalen utan at det får konsekvensar, så lenge mishaldet ikkje er så alvorleg at det blir tale om heving ”.*<sup>51</sup>

Som nevnt ovenfor i pkt. 3.2 innebærer dagmulksreglene en forskjell fra de alminnelige erstatningsrettslige regler. Dagmulkt tar i motsetning til erstatningsreglene også sikte på å dekke ulemper av ikke økonomisk karakter. Forskjellen blir etter dette enda klarere. Det kan spørres om dagmulksreglene på dette punkt innebærer en overoppfylling av vernet bustadoppføringslova er ment å gi forbrukeren. Har forbrukeren kun hatt ulemper av ikke økonomisk karakter, kan imidlertid dette få betydning for spørsmålet om lemping av dagmulkt, jf buofl. § 23.<sup>52</sup>

Ettersom dagmulkt er en standardisert erstatningsform kan dette føre til at utmålt dagmulkt blir lavere enn det forbruker kunne krevd etter de ulovfestede erstatningsreglene. Etter dette ser vi at utformingen av dagmulksreglene kan innebære en begrensning av entreprenørens forsinkelsesansvar.

---

<sup>51</sup> NOU 1992:9 s. 44.

<sup>52</sup> Se nærmere i pkt. 7.

Av forarbeidene følger:

*”I somme tilfelle kjem ordninga med dagmulkt til å verke som ei reell ansvarsavgrensing, nemleg i tilfelle der forbrukaren kan påvise eit økonomisk tap på grunn av forseinkinga som er høgare enn samla dagmulkt. Slik sett kan forbrukaren koma dårlegare ut enn etter ulovfesta kontraktrettslege reglar. Utvalet peiker likevel på at avtalane ofte har dagmulktklausular, og desse må forbrukaren godta i dag. Som nemnt opnar også handverkartenes telova for avtalar om normalskadebot. Det er derfor grunn til å tru at det berre er reint unntaksvis at ei lovfesta dagmulktordning kjem til å gje forbrukaren ei dårlegare stilling enn etter dagens reglar”.<sup>53</sup>*

Det er nok mer naturleg å karakterisere ansvarsbegrensningen som en konsekvens av reglens utforming, og ikke som et hensyn bak dagmulksreglene.

---

<sup>53</sup> NOU 1992:9 s. 44.

## 4 Særlig om overtakelse av boligen

Det er et vilkår for dagmulkt at det foreligger forsinket overtakelse av boligen. Tidspunktet for overtakelsen utgjør således et viktig skjæringspunkt i avtaler etter bustadoppføringslova. Utover at retten til dagmulkt utløses og opphører i tilknytning til overtakelsestidspunktet, er det også knyttet andre rettsvirkninger til overtakelsen. Rettsvirkningene følger av buofl. § 14 tredje ledd bokstav a-d. I forarbeidene til bustadoppføringslova fremheves at forsinkelsesreglene skal knytte seg til overtakelsestidspunktet og fullføringstidspunktet av hele eller deler av arbeidet. Tidspunktene fremheves fordi de i praksis vil være de viktigste for forbrukeren.<sup>54</sup> Det er imidlertid anledning for partene til å avtale at forsinkelsesreglene også skal gjelde ved for eksempel for sen påbegynnelse av arbeidet.<sup>55</sup>

### 4.1 Hovedregelen er at overtakelse skal skje ved overtakelsesforretning

Utgangspunktet er at overtakelse av boligen skal skje ved ”overtakelsesforretning”, jf. buofl. § 14 første ledd. Reglene om overtakelsesforretning følger av buofl. § 15. Bustadoppføringslova angir ingen legaldefinisjon av ”overtakelsesforretning”. En overtakelsesforretning er i praksis en befaring av boligen hvor entreprenøren og forbrukeren går over og kontrollerer bygget sammen. Partene har ved overtakelsesforretning en særlig foranledning til å ta opp spørsmål om mangler. Bustadoppføringslova oppstiller ikke formkrav og vilkår knyttet til gjennomføringen av

---

<sup>54</sup> NOU 1992:9 s. 63.

<sup>55</sup> NOU 1992:9 s.63. Se også håndverkertjenesteloven §§ 10 og 11.

selve overtakelsesforretningen. Det kreves ikke at partene personlig møter til overtakelsesforretning. Det er nok at hver part møter med en representant. Forbrukeren har anledning til å møte med eller ved en sakkyndig fagperson.<sup>56</sup> Både entreprenør og forbruker kan innkalle til overtakelsesforretning.<sup>57</sup>

Er det entreprenøren som innkaller til overtakelsesforretning, er det et vilkår at han må ha ”meldt frå” til forbrukeren om at overtakelsesforretning vil bli holdt for at forretningen gyldig kan avholdes. Dette følger av buofl. § 15 første ledd første punktum. Dersom slik melding ikke er gitt, kan ikke overtakelsesforretning finne sted. Dette kan føre til at overtakelsen blir forsinket i henhold til reglene i buofl. § 10, og at dagmulkt begynner å løpe. Dersom det er forbrukeren som innkaller til overtakelsesforretning er det nok at denne er blitt kjent med at arbeidet er fullført. Dette fremgår ikke av loven, men følger av forarbeidene.<sup>58</sup> Hvis det er avtalt frister for overtakelse av boligen etter buofl. § 10 første ledd, kan ikke entreprenøren kreve at overtakelsesforretning skal holdes før dette tidspunktet. Forbrukeren kan imidlertid akseptere at overtakelse og overtakelsesforretning skal skje tidligere enn avtalt.<sup>59</sup>

Uteblir en av partene fra overtakelsesforretning ”utan gyldig grunn”, kan den andre parten gjennomføre overtakelsesforretning alene. Dette følger av buofl. § 15 annet ledd. Dersom forbrukeren uteblir fra overtakelsesforretningen uten gyldig grunn, anses boligen som overtatt. I forhold til dagmulktsspørsmålet innebærer dette at retten til dagmulkt avskjæres eller stoppes dersom entreprenøren allerede er i forsinkelse, jf. buofl. § 14 tredje ledd.<sup>60</sup>

---

<sup>56</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 55.

<sup>57</sup> Buofl. § 15 første ledd.

<sup>58</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 55.

<sup>59</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 55.

<sup>60</sup> Forutsatt at det i innkallingen er gjort oppmerksom på forhold som nevnt i bestemmelsens annet ledd.

Bustadoppføringslova gir ingen legaldefinisjon av hva som er å anse som ”gyldig grunn” til fravær. Forarbeidene gir anvisning på at vilkåret må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle. Det fremheves at sykdom og reiser som regel vil være gyldig grunn til fravær. For at fraværet skal være gyldig må man normalt kreve at den fraværende parten har meddelt den annen part om uteblivelsen.<sup>61</sup>

Uteblir forbrukeren uten gyldig grunn, oppstilles ytterligere vilkår for at overtakelsesforretning gyldig kan gjennomføres uten forbrukers tilstedeværelse. Vilklårene følger buofl. § 15 andre ledd annet punktum bokstav a, b og c. Bestemmelsen er satt for å verne forbrukeren mot konsekvenser han ikke er varslet om på en klar måte. Særlig gjelder dette virkningene av at overtakelse etter § 14 inntreffer.<sup>62</sup> Av bokstav a følger at forbrukeren må gjøres oppmerksom på det som fremgår av bestemmelsens annet ledd. Det fremgår av bokstav b at forbrukeren må gjøres oppmerksom på reglene i buofl. § 30 annet ledd, og av bokstav c følger at forbrukeren må gjøres særskilt oppmerksom på virkningene av overtakelsen. Konsekvensen av at forbruker ikke er gjort oppmerksom på nevnte forhold er at overtakelse ikke anses å ha funnet sted. Krav på dagmulkt kan derfor oppstå eller fortsette til tross for forbrukerens uteblivelse.

#### 4.2 Overtakelse uten at det blir avholdt overtakelsesforretning

Overtakelse av boligen kan i visse tilfeller finne sted uten overtakelsesforretning. Dette følger av buofl. § 14 annet ledd. For at boligen skal være overtatt oppstiller bestemmelsen to vilkår. Det første vilkåret er at arbeidet er ”fullført”. Det andre vilkåret er at forbruker har ”flytta inn” inn i boligen. Det er redegjort for hva som ligger i vilkåret ”fullført” i pkt 5.2. Vilklåret om at forbrukeren har ”flytta inn”, innebærer i praksis at han nå bor der. At

---

<sup>61</sup> NOU 1992:9 s. 70-71.

<sup>62</sup> Se LE-2006-30671

han har plassert møbler og lignende der er ikke tilstrekkelig. Dette følger av forarbeidene.<sup>63</sup> Velger forbrukeren å flytte inn i boligen selv om denne ikke anses som fullført, regnes overtakelsestidspunktet/innflyttingen som skjedd først når arbeidet er fullført<sup>64</sup>. Forbrukerens rett til å ta boligen i bruk før den er ferdigstilt vil ikke bli behandlet her.

#### 4.3 Særlig om bustadoppføringslova § 15 tredje ledd

I visse tilfeller kan forbrukeren nekte å overta boligen ved overtakelsesforretningen dersom det foreligger en mangel som gir ”rimelig grunn” til å nekte overtakelse.<sup>65</sup> Dette følger av buofl. § 15 tredje ledd. Bestemmelsen har praktisk betydning i relasjon til dagmulksreglene. Dersom forbrukeren med rette nekter å overta boligen, medfører dette ofte at ytelsen blir forsinket, og forbrukeren kan kreve dagmulkt dersom de øvrige vilkår er oppfylt.<sup>66</sup> Avviser forbrukeren feilaktig ytelsen, løper ikke forsinkelse og vilkårene for dagmulkt er ikke oppfylt. I slike tilfeller taler man gjerne om uberettiget nektelse av overtakelse.

Ordlyden ”rimelig grunn” viser at mangelen må være av en viss karakter før nektelse anses berettiget etter bestemmelsen. Bagatellmessige mangler er ikke tilstrekkelig. Det følger av forarbeidene at Lilleholt-utvalget opprinnelig foreslo en annen utforming enn den bestemmelsen til slutt ble gitt.

---

<sup>63</sup> NOU 1992:9 s. 69.

<sup>64</sup> NOU 1992:9 s. 69.

<sup>65</sup> Kjøpers rett til å nekte overtakelse blir i praksis ofte omtalt som kjøpers ”avvisningsrett”.

<sup>66</sup> NOU 1992:9 s. 71.



Utvalget foreslo at:

*”Forbrukeren kan nekte å overta arbeidet dersom det ligg føre vesentleg mangel”.*<sup>67</sup>

Departementet fremhever i sin proposisjon at endringen ”rimelig grunn til nektinga”, ikke tilsiktet noen realitetsendring fra utvalgets forslag.<sup>68</sup> I lys av dette er det naturlig å forstå bestemmelsen slik at forbrukeren kan nekte å overta boligen dersom det foreligger en vesentlig mangel. Dette må forstås slik at manglene fører til vesentlige ulemper ved bruken av boligen.<sup>69</sup> Terskelen for kjøpers avvisningsrett ble drøftet LE-2004-3175.

Lagmannsretten uttaler:

*”Hva som nærmere skal til for at det skal anses rimelig for kjøperen å avvise ytelsen og kreve dagmulkt, må særlig sees i sammenheng med mangelens betydning for bruken av boligen. Dersom boligen kan brukes som forutsatt, hjelper det ikke om det er mangler som må utbedres. Det er først berettiget å avvise når feil og mangler er slike at den daglige bruk påvirkes. Estetiske mangler som påvirker brukskvaliteten kan også hensyntas, men vil ikke ha noen særlig tyngde. Endelig må hensyn tas til ubehag i forbindelse med utbedringen, også av estetiske feil, herunder om utbedringen tar lang tid”.*

---

<sup>67</sup> NOU 1992:9 s. 71.

<sup>68</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 56.

<sup>69</sup> Lilleholt (2001) s. 80. Bergsåker (2000) s.81 fremholder at forbrukeren vil ha rimelig grunn til å nekte overtakelse dersom boligen ikke kan gis midlertidig brukstillatelse fra offentlig myndighet. Terskelen for kjøpers avvisningsrett ble drøftet i Rt-2007-1587. Saken gjaldt avvisning etter avhendingslova, men kan være veiledende for terskelen også etter bustadoppføringslova. Høyesterett uttalte i avsnitt 52 at avvisning er ”forbeholdt de klare tilfeller, hvor det vil virke sterkt urimelig om ikke kjøper skal kunne avvise overtakelse”.

Gjenstår det arbeider på boligen, men forbrukeren likevel velger å overta, må det gjenstående arbeidet gjøres gjeldende som mangel.<sup>70</sup> Grensen mellom forsinkelse og mangler vil derfor ikke alltid være helt klar.

---

<sup>70</sup> NOU 1992:9 s. 71.

## **5 Vilkår for dagmulkt etter bustadoppføringslova**

Det sentrale vilkår for dagmulkt er at overtakelse av boligen ikke kan skje til den tiden forbrukeren har rett til å kreve etter buofl. §§ 10 og 11. Vilkåret fremgår som nevnt av buofl. § 18 første ledd. Særlige problemstillinger som reiser seg i tilknytning til dette vilkåret vil bli drøftet. Som nevnt i pkt. 1.1 har jeg valgt en bredt anlagt drøftelse av vilkårene for dagmulkt. I denne sammenheng er bustadoppføringslovas anvendelsesområde av interesse, og vil bli behandlet. Dagmulkt løper ikke i tilfeller hvor det er avtalt frist for overtakelse og entreprenøren har krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11. I slike tilfeller begynner ikke dagmulkt å løpe før etter at tilleggsfristen er utløpt.<sup>71</sup> Reglene om tilleggsfrist er således av direkte betydning for dagmulksreglene og vil derfor bli behandlet. For at forbruker skal ha rett til dagmulkt er det også et vilkår at forbrukeren melder sitt krav på dagmulkt til entreprenøren. Reklamasjonsreglene vil derfor bli drøftet.

### **5.1 Personelle vilkår for dagmulkt**

#### **5.1.1 Forbrukerbegrepet**

Bustadoppføringslova gjelder avtaler mellom ”entreprenør” og ”forbruker”, jf. buofl. § 1. Det er således et vilkår for lovens anvendelsesområde og for dagmulkt at avtalen er gjort mellom en entreprenør og en forbruker. Forbrukerbegrepet er legaldefinert i buofl. § 2 første ledd. Her fremgår det at en forbruker er ”ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd”. Bustadoppføringslovas forbrukerbegrep ble endret

---

<sup>71</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s.51.

ved forbrukerkjøpslovens ikrafttredelse, og svarer til den definisjon som oppstilles der og i håndverkertjenesteloven.<sup>72</sup> Før lovendringen var kjøper å regne som forbruker dersom boligen hovedsakelig skulle være til ”*personleg bruk for oppdragsgjevaren med familie, husstand eller omgangskrins*”. Lovendringen medfører muligens at bustadoppføringslova får et bredere nedslagsfelt enn før, idet avtaler om boliger som skal selges eller leies, ut kan omfattes i tilfeller hvor dette skjer uten at det regnes som skjedd i næringsvirksomhet.<sup>73</sup> Bestemmelsens vurderingstema er hvorvidt vedkommende ”hovudsakeleg” handler som ledd i næringsvirksomhet eller ikke. Det må således avgjøre hva som er hovedformålet med avtalen. I LB-2006-176864 kom retten til at kjøperen var å anse som forbruker selv om han planla å videreselge to boliger. Dette innebærer at det ikke er et krav om at boligen skal brukes som bosted. Det må imidlertid trekkes en grense mot rene investeringer som har preg av å være foretatt i næringsvirksomhet. Vedkommendes status som forbruker etter bustadoppføringslova påvirkes ikke av at han har engasjert profesjonelle medhjelpere til å bistå seg.

Det følger av forarbeidene:

*”At byggherren [forbrukeren] bruker ein profesjonell representant, kan rimeleg nok ikkje få noko å seie for karakteristikken av avtalen i høve til forbrukarreglane. Ein einskildperson som byggjer bustad, er forbrukar like fullt om han let ein arkitekt eller annan konsulent ta seg av all kontakt med entreprenøren”.*<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> Se forbrukerkjøpsloven § 1 tredje ledd og håndverkertjenesteloven § 1 annet ledd.

<sup>73</sup> Lilleholt (2009) note 16.

<sup>74</sup> NOU:1992 s. 27.

### 5.1.2 Entreprenørbegrepet

Bustadoppføringslova oppstiller ikke noen legaldefinisjon av entreprenørbegrepet slik loven gjør med forbrukerbegrepet. Ordlyden ”entreprenør” gir i seg selv liten veiledning. Det følger av forarbeidene til bustadoppføringslova at entreprenørbegrepet skal tolkes vidt. Håndverkere, eksempelvis snekkere og rørleggere er omfattet av begrepet.<sup>75</sup> ”Entreprenør” er således et samlebegrep på ulike yrkesutøvere. Forbrukeren kan derfor legge opp sitt byggeprosjekt på flere måter og fremdeles være beskyttet av lovens ufravikelige regler i forhold til hver enkelt entreprenør. Dette er praktisk ved små byggeprosjekter hvor forbrukeren selv styrer oppføringen av boligen ved å kontrahere forskjellige entreprenører. Foreligger det i slike tilfeller forsinket overtakelse av boligen, må forbrukeren kreve dagmulkt av vedkommende entreprenør som er skyld i forsinkelsen.<sup>76</sup> Dette kommer jeg tilbake til i avhandlingens pkt.6.

For at bustadoppføringslova skal komme til anvendelse, og at det kan kreves dagmulkt, må entreprenøren ha gjort avtalen som ”ledd i næringsverksemd”. At avtalen må være gjort ”i næringsverksemd” innebærer at rene vennetjenester, byttetjenester og dugnadsarbeider faller utenfor loven.<sup>77</sup> Lovens anvendelsesområde påvirkes ikke av at entreprenøren utfører arbeidet ”svart”.<sup>78</sup> Tilsvarende gjelder dersom entreprenøren ikke oppfyller andre formelle

---

<sup>75</sup> NOU:1992 s. 57.

<sup>76</sup> Dette kan utledes av ordlyden i buofl. § 18 andre ledd.

<sup>77</sup> NOU 1992:9 s. 26.

<sup>78</sup> NOU 1992:9 s. 26. At entreprenøren utfører arbeidet ”svart” betyr at han ikke betaler merverdiavgift og skatt av vederlaget.

krav.<sup>79</sup> Det avgjørende er at entreprenøren i forhold til forbrukeren opptrer som næringsdrivende.<sup>80</sup>

## 5.2 Avtalen mellom entreprenør og forbruker må gjelde "eigarbustad"

For at bustadoppføringslova skal komme til anvendelse, og for at forbrukeren skal ha rett til dagmulkt, er det et vilkår at avtalen gjelder oppføring av ny "eigarbustad".

Bustadoppføringslova gir ingen legaldefinisjon av "eigarbustad". Begrepet omfatter i første rekke eneboliger og leiligheter. Grensetilfeller kan oppstå dersom en bygning skal brukes både til boligformål og næringsformål. Det sentrale vurderingstema er i slike tilfeller om avtalen inngås mellom en entreprenør og en forbruker. Er hovedformålet med avtalen å bruke bygget som næringsbygg, er kjøperen ikke å regne som forbruker etter bustadoppføringslova, og loven får ikke anvendelse.<sup>81</sup>

Hvorvidt boligen er i eneeie eller i sameie er uten betydning for lovens anvendelsesområde.<sup>82</sup> Fritidshus og eierseksjonsboliger er også omfattet av loven. Dette følger av buofl. § 1 tredje ledd første og annet punktum. I lovens opprinnelige form var ikke borettslagsboliger omfattet av loven. I dag finner vi imidlertid en egen bestemmelse om borettslagsboliger i bustadoppføringslova. Slike boliger er omfattet av loven når borettslagsleiligheten ikke er fullført på avtaletidspunktet, jf. buofl. § 1a.<sup>83</sup> Denne bestemmelsen trådte i kraft ved den nye borettslagslovens ikrafttredelse 15. august 2005.

---

<sup>79</sup> Med "formelle krav" menes eksempelvis at snekkeren har fagbrev.

<sup>80</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 46.

<sup>81</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 44.

<sup>82</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 25.

<sup>83</sup> Hva som ligger i "fullført på avtaletidspunktet" er drøftet i pkt. 5.2.2.

At bustadoppføringslova regulerer oppføring av ny ”eigarbustad” innebærer at leieboliger og aksjeboliger faller utenfor lovas anvendelsesområde.<sup>84</sup>

Salg av nye boliger skjer i mange varianter. Det er vanlig å skille mellom ”byggekонтракter” og ”kjøpekontrakter”. Skillet har ikke rettslig betydning, idet bustadoppføringslova regulerer begge kontraktstypene. Det synes imidlertid som om lovens regler i første rekke er tilpasset det som særpreger byggekонтракter.

Byggekонтракter kjennetegnes i hovedsak ved at forbrukeren engasjerer en entreprenør for at entreprenøren skal oppføre en bolig på forbrukerens tomt. En vanlig struktur for kjøpekontrakter er at selger (i slike tilfeller kalt utbygger), inngår avtaler om oppføring av bolig med en entreprenør. Deretter legges boligene ut for salg før de er oppført, gjerne markedsført gjennom en eiendomsmegler. Dette omtales gjerne som prosjektsalg. Prosjektsalg er nødvendig for å kunne gjennomføre store boligprosjekter. Når kontrakt med kjøper er inngått, kan utbygger skaffe finansiering, som igjen er en forutsetning for å inngå kontrakt med entreprenører.

Bustadoppføringslova regulerer som nevnt både byggekонтракter og kjøpekontrakter. Byggekонтракtenes, som ofte kalles de egentlige forbrukerentreprisene, reguleres av buofl. § 1 første ledd bokstav. Kjøpekontraktene reguleres av første ledd bokstav b. Som vi skal se i pkt. 6 opererer loven med ulike dagmulktsatser avhengig av hva slags kontraktstype man har med å gjøre.

---

<sup>84</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 44 og Lilleholt (2009) note 3.

### 5.2.1 Bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav a

Buofl. § 1 a regulerer tilfeller hvor forbrukeren disponerer en tomt han ønsker å oppføre en bolig på.<sup>85</sup> Hvorvidt tomten er eiet eller festet er uten betydning.<sup>86</sup> Etter ordlyden i bokstav a kan avtalen omfatte oppføring av hele boligen (totalentreprise), eller kun deler av arbeidet med boligen (delentreprise). For at bustadoppføringslova skal komme til anvendelse på delentreprisene er det et vilkår at arbeidet blir ”utført direkte som ledd” i oppføring av boligen, jf. buofl. § 1 første ledd bokstav a. En naturlig forståelse av ordlyden ”utført direkte som ledd” i oppføring av boligen, er at det må være en tidsmessig sammenheng mellom delentreprisen og oppføringen av bygget. En slik forståelse av ordlyden har støtte i forarbeidene til håndverkertjenesteloven hvor det fremgår at loven ikke får anvendelse dersom arbeidet skjer i «tidsmessig og funksjonell sammenheng med selve oppføringen av bygningen».<sup>87</sup> I slike tilfeller gjelder altså bustadoppføringslova. Utfører en entreprenør mindre arbeider på boligen etter overtakelse, reguleres dette arbeidet av håndverkertjenesteloven. Dette følger av håndverkertjenesteloven § 1 første ledd.

### 5.2.2 Bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b

Buofl. § 1 første ledd bokstav b regulerer tilfeller der forbrukeren får en rett til fast eiendom med tilhørende bygning. Bokstav b regulerer med andre ord også retten til grunnen eiendommen er oppført på.<sup>88</sup> For at bokstav b skal få anvendelse er det et vilkår at

---

<sup>85</sup> Hvorvidt forbrukeren har disponert tomten i lengre tid eller skaffer seg den i forbindelse med oppføringen av boligen, er uten betydning. Se Ot.prp. nr.21 (1996-97) s.43.

<sup>86</sup> Ot.prp. nr. 29 (1988-89) s.43.

<sup>87</sup> Ot.prp. nr. 29 (1988-89) s. 73.

<sup>88</sup> Dersom avtalen kun omhandler rett til grunnen, og ikke oppføring av bolig, reguleres avtalen av avhendingslova, jf. avhendingslova § 1-1 første ledd.



arbeidet entreprenøren står for, ikke er ”fullført” på avtaletiden. Bustadoppføringslova oppstiller ingen legaldefinisjon av vilkåret ”fullført”, og ordlyden i seg selv gir liten veiledning.

Vilkåret ”fullført” er drøftet i forarbeidene:

*”Det avgjerande vil i første rekkje vere om det står att arbeid av handverksmessig karakter som entreprenøren skal stå for. Dersom dette er tilfelle, kan ikkje arbeidet reknast som fullført jamvel selv om det arbeidet som står att, har eit avgrensa omfang”.<sup>89</sup>*

Som eksempler på slike håndverksarbeider nevner forarbeidene:

*”[... ] måling innvendig eller utvendig, innsetting av kjøkken- eller badeinnreiingar eller legging av golvbelegg”.<sup>90</sup>*

Det er imidlertid ikke slik at gjenstående arbeid av *enhver* art medfører at arbeidet ikke kan anses som ”fullført”.

Av forarbeidene følger:

*”Attståande arbeid som ikkje vil hindre at arbeidet vert rekna som fullført, vil til dømes vere reingjering eller anna mindre arbeid som oppsetting av skilt eller røykvarslarar”.<sup>91</sup>*

Således kan arbeidet anses som fullført til tross for det gjenstår arbeid av ubetydelig art.

---

<sup>89</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 45.

<sup>90</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 45.

<sup>91</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 45.

Skal buofl. § 1 bokstav b få anvendelse er det også et vilkår at det er ”entreprenøren” som skal stå for arbeidet. Er det avtalt at forbrukeren selv skal utføre det avsluttende arbeidet, reguleres avtalen av avhendingslova dersom boligen ikke er fullført når avtalen inngås.<sup>92</sup> Hvilke arbeider entreprenøren ”står for”, beror på en tolking av avtalen. Det er ikke et vilkår at entreprenøren utfører arbeidet selv. Bustadoppføringslova kommer også til anvendelse der entreprenøren tar i bruk underentreprenører for å få arbeidet utført.<sup>93</sup>

Det er arbeidet på ”avtaletida” som er det avgjørende. Med ”avtaletida” forstås det tidspunktet partene er bundet av avtalen.<sup>94</sup>

Loven kommer også til anvendelse ved ”full ombygging” av boligen. Dette følger av buofl. § 1 tredje ledd tredje punktum. Bustadoppføringslova definerer ikke hva som regnes som ”full ombygging”. Det følger av forarbeidene at dersom resultatet av ombyggingen reelt sett er et nytt bygg, omfattes ombyggingen av bustadoppføringslova. Forarbeidene fremhever at loven kommer til anvendelse dersom bygningens ”skall” blir stående, mens bygningen blir fullstendig fornyet innvendig.<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> Bergsåker(2000) s.24.

<sup>93</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 44. Dette er svært vanlig i praksis.

<sup>94</sup> Lilleholt (2009) note 6.

<sup>95</sup> NOU 1993: 20 s. 16 og 44

### 5.3 Forsinkelsesvilkåret i bustadoppføringslova § 18

Det sentrale vilkår for dagmulkt er om overtakelse av boligen ikke kan skje til den tiden forbrukeren har ”rett til å krevje” etter bustadoppføringslova §§ 10 og 11. Vilkåret fremgår av buofl. § 18 første ledd. Dersom overtakelse ikke kan skje til denne tiden, foreligger forsinkelse i lovens forstand. Dette følger av buofl. § 17 som oppstiller en legaldefinisjon av forsinkelse. Hvorvidt det foreligger en dagmulktbelagt forsinkelse må derfor avgjøres på bakgrunn av når forbrukeren har rett til å kreve overtakelse av boligen.

Er det forhold på forbrukerens side som gjør at ”overtaking ikkje kan skje” i henhold til buofl. §§ 10 og 11, foreligger det ikke forsinkelse og således ikke rett til dagmulkt. Det er et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp at kreditor ikke kan gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende dersom han selv er skyld i misligholdet.<sup>96</sup> Dette fremgår klart av blant annet kjøpsloven § 22, forbrukerkjøpsloven § 19, avhendingslova § 4-1 og håndverkertjenesteloven § 11. Det følger direkte av ordlyden i de nevnte bestemmelser at forsinkelseskrav ikke kan gjøres gjeldende dersom forsinkelsen skyldes kjøper/forbruker, eller forhold på deres side.

En tilsvarende regel oppstilles ikke uttrykkelig i bustadoppføringslova. Forsømmer forbruker seg slik at arbeidet blir forsinket, gis entreprenøren på nærmere angitte vilkår krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11. Gis entreprenøren tilleggsfrist, anses ikke overtakelsen som forsinket før etter utløpet av tilleggsfristen. Dagmulkt begynner således ikke å løpe før etter dette tidspunktet.<sup>97</sup> Reglene om tilleggsfrist vil bli behandlet i avhandlingens pkt. 5.4. Av lovens forarbeider følger at lovgiver også har valgt formuleringen at ”overtakelse ikkje

---

<sup>96</sup> Kreditor er den som krever en ytelse presteret, se Hagstrøm (2003) s. 37. I bustadoppføringslova vil kreditor i utgangspunktet være forbrukeren. Debitor er den som har en forpliktelse ovenfor kreditor.

<sup>97</sup> NOU 1992:9 s. 64.

kan skje”, for å presisere at det ikke foreligger forsinkelse dersom forbrukeren faktisk har mulighet til å overta boligen, men av en eller annen grunn velger å vente.<sup>98</sup>

Som nevnt må forbrukers rett til dagmulkt avgjøres på bakgrunn av når han har ”rett til å krevje” overtakelse etter buofl. §§ 10 og 11. Buofl. § 10 regulerer tiden for utføring av entreprenørens arbeid. Bestemmelsen skiller mellom tilfeller hvor det er avtalt frist for overtakelse, og tilfeller hvor det ikke er avtalt frist, jf. henholdsvis første og tredje ledd. Loven bygger således på at det ikke er et ufravikelig vilkår at det skal avtales en bindende frist.<sup>99</sup> Tidspunktet for når forbrukeren har rett til å kreve overtakelse, kan ikke avgjøres utelukkende på bakgrunn av når entreprenøren har plikt til å prestere sin ytelse. Forhold på forbrukers side kan medføre at forbruker ikke har noen rett til å overta boligen. Et praktisk eksempel er at forbruker ikke betaler i samsvar med avtalen. Det følger av buofl. § 55 annet ledd at dersom avtalen omfatter rett til grunnen (buofl. § 1 første ledd bokstav b), har forbrukeren ikke krav på overtakelse før betaling er skjedd i samsvar med avtalen.<sup>100</sup> Vilkårene for dagmulkt er således ikke oppfylt. Det vil bli redegjort nærmere for betaling og betalingsmislighold i pkt.5.3.5.

### 5.3.1 Bustadoppføringslova § 10 første ledd

Det følger av buofl. § 10 første ledd at entreprenøren skal overholde de frister som er avtalte for overtakelse, for fullføring av arbeidet eller deler av det og for hjemmelsoverføring.<sup>101</sup> Bestemmelsen er således bare anvendelig i tilfeller der det foreligger en avtalt frist. I relasjon til dagmulktsspørsmålet er det kun frister for *overtakelse*

---

<sup>98</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-97) s. 56. I slike tilfeller løper selvsagt ikke dagmulkt.

<sup>99</sup> Dette følger forutsetningsvis av buofl. § 10 tredje ledd.

<sup>100</sup> Med mindre forbruker har deponert beløpet i henhold til buofl. § 49.

<sup>101</sup> Drøftelsen forutsetter at det er inngått bindende avtale mellom partene om oppføring av ny bolig. Innledningsvis må det også fremheves at partene underveis i byggeprosjektet fritt kan endre tidspunkt for overtakelse.

som er av interesse. Hvorvidt det foreligger en avtalt frist for overtakelse, må avgjøres etter alminnelige avtalerettslige regler.

Det er gunstig for entreprenørens gjennomføring av prosjektet å kunne markedsføre seg med konkrete datoer for overtakelse. Forbrukeren kan i slike tilfeller innrette seg etter overtakelsesdatoen og planlegge sine disposisjoner deretter. Denne fordelene må imidlertid veies opp mot at entreprenøren risikerer et betydelig dagmulftsansvar dersom fristen oversittes.

I praksis ser man ofte at det ikke er avtalt konkrete frister for overtakelse av boligen. Man ser gjerne at entreprenører tar omfattende forbehold om at finansiering (salg av et visst antall enheter), og forhold som ligger utenfor entreprenørens kontroll (offentlige tillatelser og saksbehandlingstid), kan medføre forsinkelse i prosjektet. Det er klart at entreprenørens vidtgående adgang til å ta forbehold om leveringstid, kan komme på kant med det vernet bustadoppføringslova er ment å gi forbrukeren. Således kan den vide adgangen til å ta forbehold medføre en uthuling av forbrukervernet. Dette blir særlig tydelig når tendensen i rettspraksis er at domstolene er tilbakeholdende med å gripe inn ved avtalesensur til forbrukers fordel.<sup>102</sup> På den annen side står forbrukeren ikke uten vern i slike tilfeller, idet bustadoppføringslova oppstiller visse krav til byggeprosjektets fremdrift i tilfeller hvor det ikke er avtalt frister for overtakelse.<sup>103</sup>

### 5.3.2 Tilfeller der det er avtalt en konkret frist for overtakelse

Som nevnt beror det på en tolking av partenes avtale om det er avtalt frist for overtakelse. Utgangspunktet for tolkningen er etter alminnelig tolkningslære kontraktens ordlyd og en

---

<sup>102</sup> Se blant annet LB-2003-13926.

<sup>103</sup> Buofl. § 10 tredje ledd.

naturlig språklig forståelse av denne.<sup>104</sup> Med kontraktens ordlyd menes de ord og uttrykk som fremkommer i kontraktsdokumentet. Fremgår det klart av kontrakten at det er avtalt en frist for overtakelse legges denne til grunn uten videre. Som eksempel kan nevnes LG-2008-4510. Det fremgikk i avtalen mellom partene at ”*boligen skal være fullført og klar til overtagelse senest 15. juli 2005*”. Etter avtale mellom partene ble denne datoen endret til 1. august 2005. Boligen var på dette tidspunkt ikke klar for overtakelse. Først den 14. oktober 2005 overtok forbrukeren boligen.

Lagmannsretten uttalte:

*”Når det gjelder dagmulktkravet legger lagmannsretten avgjørende vekt på at avtalens formulering i pkt.12.1. Der står det at boligen skal være fullført og klar for overtakelse senest 15. juli 2005. Dette kan vanskelig forstås på noen annen måte enn at boligen på det angitte tidspunkt skal være klar for innflytting”.*

Siden kontraktens ordlyd i dette tilfellet var så klar, konstaterte lagmannsretten at det var avtalt frist for overtakelse.

I juridisk teori har det blitt drøftet om plasseringen av overtakelsestidspunktet er av betydning for forståelsen av kontrakten.<sup>105</sup> Er overtakelsestidspunktet plassert på et bortgjemt sted i kontrakten, kan dette indikere at det *ikke* er avtalt bindende frist for overtakelse. Fremgår overtakelsestidspunktet klart og tydelig i kontrakten, kan dette på den annen side indikere at det *er* avtalt bindende frist. Hagstrøm (1997) s.25 hevder at plasseringen i utgangspunktet er uten betydning. Det fremheves at det kan virke som en fremmed tanke for partene i en byggeavtale at plasseringen av overtakelsestidspunktet skal ha betydning for om det er avtalt frist eller ikke. På den annen fremheves det at jo mer

---

<sup>104</sup> Se blant annet Hagstrøm (2003) s. 43.

<sup>105</sup> Hagstrøm (1997) s. 25.

kortfattet tidsangivelsen er, eksempelvis dersom det bare er inntatt en bestemt dato, jo mer nærliggende blir det å si at det er en bindende avtalebestemmelse.<sup>106</sup>

Eksempelet tar først og fremst sikte på entrepriseforhold mellom profesjonelle parter. Problemstillingen gjør seg primært gjeldende i store kontrakter som reguleres av ulovfestede regler, men vil kunne få betydning også i forbrukerentreprise. Det er ingen grunn til at forbrukeren skal bli dårligere stilt enn profesjonelle parter dersom overtakelsestidspunktet er plassert på et lite fremtredende sted i kontrakten.

### 5.3.3 Tilfeller der man ved tolking av kontrakten må avgjøre om det er avtalt frist for overtakelse eller ikke

Er det i kontrakten brukt vage og skjønnsmessige ord og uttrykk om tid for overtakelse av boligen, blir problemstillingen hvorvidt det er avtalt en eksakt dato for overtakelse eller bare retningslinjer for byggeprosjektets gjennomføring. I praksis forekommer det ofte at partene er uenige om hvorvidt det er avtalt frist for overtakelse eller ikke. Det foreligger en del underrettspraksis i tilknytning til problemstillingen.

Utgangspunktet for tolkingen er en naturlig språklig forståelse av kontraktens ordlyd. Er det brukt skjønnsmessige ord og uttrykk i kontrakten blir det vanskeligere å avgjøre om det er avtalt en konkret frist for overtakelse. Dette åpner for at man må ”gå ut av kontrakten” og se på andre forhold som kan belyse hva som skal anses avtalt mellom partene.

I tilfeller hvor det ikke har fremgått klart i kontrakten, har domstolene vært tilbakeholdende med å konstatere at det er avtalt en konkret frist for overtakelsen. Dette har sammenheng med at dagmulkt er en alvorlig misligholdsbeføyelse.

---

<sup>106</sup> Hagstrøm(1997) s. 25.

Et eksempel på et slikt tilfelle er LB-2002-2834. Lagmannsretten uttalte:

*”Lagmannsretten anser at en beføyelse som dagmulkt er så alvorlig at det må kreves mer enn det tingretten har bygget på for å legge til grunn at det er inngått en muntlig endringsavtale som fravek den skriftlige avtalen”.<sup>107</sup>*

Sitatet fra dommen indikerer at det kreves klare holdepunkter for å fastslå at det er avtalt en konkret frist for overtakelse av boligen.

Et annet eksempel på at domstolenes tilbakeholdenhet i forbindelse med avtalte frister er LB-2003-13926. Lagmannsretten uttalte:

*”Lagmannsretten ser det slik at skal en leverandør pålegges dagmulkt for forsinket levering i henhold til en bestemt dato, må leveringsdatoen være avtalt og dokumentert på en slik måte at den lett kan kontrolleres”.*

Ved større prosjektsalg er ofte entreprenøren forsiktig med å avtale frister for overtakelse. Prosjektsalg er en kontraktsform som er nødvendig for å kunne gjennomføre større boligprosjekter. Når kjøpekontraktene blir inngått er prosjektet ofte ikke besluttet gjennomført, og det er ikke inngått kontrakter med entreprenører. Prosjektsalg forutsetter som oftest at et visst antall leiligheter er solgt før finansieringen av prosjektet er i orden. Dette kan innebære at det for entreprenør/utbygger verken foreligger faktisk, rettslig eller økonomisk foranledning til å forplikte seg til et bestemt overtakelsestidspunkt. Dette er forhold som kan få betydning for om det er avtalt frist for overtakelse eller ikke.

---

<sup>107</sup> Se også uttalelser i LB-2008-155055 hvor dagmulkt ble karakterisert som en ”streng reaksjon”.



Et slikt synspunkt ble lagt til grunn i LB-2008-156085. Lagmannsretten uttalte:

*”De forbehold om leveringstid som selger har tatt, må etter lagmannsrettens syn ses i sammenheng nettopp med at leilighetene ble solgt på et så tidlig tidspunkt at selger ikke kunne forplikte seg til et bestemt tidspunkt for overlevering”.* LB-2006-158917

Retten konkluderte etter dette med at det ikke var avtalt frister for overtakelse av kontraktsarbeidet. Tilsvarende synspunkt ble også lagt til grunn i LB-2006-158917.

Et tilfelle hvor avtaleteksten i relasjon til overtakelsestidspunktet var uklart utformet finner vi i dom fra Oslo tingrett (TOSLO-2008-149168).<sup>108</sup> Saken gjaldt om åtte boligkjøpere i et byggeprosjekt hadde rett til dagmulkt. Salget av boligene ble gjennomført som prosjektsalg.

Om overtakelse av boligene het det i kontraktens pkt. 8.1:

*”Selger tar sikte på ferdigstillelse av Boligen 2. halvår 2007.”*

Etter en naturlig forståelse av formuleringen er selve overtakelsestidspunktet ikke eksakt angitt i kontrakten. ”2. halvår 2007” er et bredt tidsrom. Uttrykket ”tar sikte på” er svært skjønnsmessig. Kun basert på kontraktens ordlyd er det uklart hvorvidt det er avtalt en konkret frist for overtakelse, eller om kontrakten bare tar sikte på å gi uttrykk for en slags *fremdriftsplan* for byggeprosjektet.<sup>109</sup>

I rene entrepriseforhold er det vanlig at det utarbeides fremdriftsplaner for byggeprosjektet, uten at disse anses som bindende frister i relasjon til overtakelse av kontraktsarbeidene. I

---

<sup>108</sup> Dommen er ikke rettskraftig. Dommens innhold og tvist er uansett illustrerende.

<sup>109</sup> Retten konkluderte med at det ikke var avtalt frist for overtakelse.

den gamle NS 3430 fremgikk det i punkt 16 tredje ledd at *”Tidsfrister i fremdriftsplan utarbeidet i henhold til punkt 19 skal bare behandles som avtalte frister hvor dette er sagt uttrykkelig”*.

Noen tilsvarende bestemmelse finnes ikke i avløseren NS 8405.<sup>110</sup> I forarbeidene til bustadoppføringslova fremheves at en slik regel ikke uten videre kan legges til grunn i forbrukerentreprise. Det må avgjøres ut fra avtalerettslige prinsipper om fremdriftsplanen gir uttrykk for bindende frister eller ikke. Ved vurderingen må det særlig legges vekt på om forbrukeren hadde grunn til å oppfatte fremdriftsplanen som bindende frister for overtakelse eller ikke. Begrunnelsen for den avvikende regelen i forbrukerentreprise er at det ikke kan forventes at forbrukere kjenner til oppfatninger i byggebransjen om at frister i fremdriftsplaner ikke er bindende.<sup>111</sup>

I den nevnte dom fra Oslo tingrett (TOSLO-2008-149168) brukte entreprenøren formuleringen ”ferdigstillelse”, og ikke ”overtakelse”. Dagmulkt er som nevnt knyttet til forsinket overtakelse. Bustadoppføringslova skiller også konsekvent mellom de to begrepene i § 17 første ledd. Ferdigstillelse er her benevnt som ”fullført”. Spørsmålet er hvilken betydning dette får for dagmulktsspørsmålet.

I en betenkning i tilknytning til saken, skriver Trygve Bergsåker:

*”Dersom punkt 8.1 [punktet i kontrakten som regulerer ferdigstillelse/overtakelse] forstås som en avtalt frist for ferdigstillelse, oppstår spørsmålet om samme frist også gjelder for overtakelse. Loven skiller som nevnt mellom frist for ferdigstillelse (”fullføring”) og frist for overtakelse. Det kan i et tilfelle som dette likevel være vanskelig å finne god mening i at en bindende frist for ferdigstillelse ikke også gir kjøperen rett til overtakelse innen samme frist. At punkt 8.1 etter ordlyden bare*

---

<sup>110</sup> Hvorvidt tilsvarende synspunkt legges til grunn i NS 8405 er uklart. Se Marthinussen m.fl. (2006) s. 557.

<sup>111</sup> NOU 1992:9 s.63.

*regulerer ferdigstilling – og med den vage formuleringen ”tar sikte på” - taler for at punktet inneholder en fremdriftsplan, som ikke er en bindende frist. Men tar en først det standpunktet at bestemmelsen inneholder en bindende frist, er det vanskelig å se det annerledes enn at fristen også gjelder for overtakelse”.*

Etter dette kan det være grunn til å ikke legge avgjørende vekt på hvordan overtakelsestidspunktet er benevnt i kontrakten så lenge det er nærliggende at det er dette som søkes regulert.

#### 5.3.4 Tilfeller der det ikke er avtalt frist for overtakelse – bustadoppføringslova § 10 tredje ledd

Bustadoppføringslova § 10 tredje ledd har regler om tiden for utføring av arbeidet i tilfeller der frist for overtakelse ikke er avtalt.

Buofl. § 10 tredje ledd lyder:

*”Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot”.*

Hvis ikke byggeprosjektet gjennomføres med ”rimeleg framdrift” og ”unødige avbrot” foreligger forsinkelse i lovens forstand. Hvilke kriterier som skal legges til grunn ved bedømmelsen av fremdriften er således av betydning for dagmulktsspørsmålet. Vilkårene ”rimeleg framdrift” og ”utan unødige avbrudd” henger sammen. Dersom det foreligger rimelig fremdrift av byggeprosjektet vil det i utgangspunktet heller ikke foreligge unødige avbrudd.

Bustadoppføringslova har ikke egne regler om beregning av fristen for overtakelse. Siden bestemmelsen regulerer tilfeller hvor det ikke er avtalt frist for overtakelse, må overtakelsestidspunktet fastsettes på bakgrunn av et konkret skjønn.

Det følger av forarbeidene:

*”Også ut frå regelen i andre leddet [nå tredje ledd] skal det i prinsippet kunne fastsetjast ein bestemt dag da arbeidet skulle ha vore fullført, og dette er avgjerande i høve til forseinkingsreglane. Tida for fullføring må fastsetjast ut frå eit skjøn dersom fristar ikkje er avtala, og blir ikkje partane samde, må tidspunktet*

*fastleggjast i ein etterfølgjande tvist. I praksis skjer det gjerne slik at forbrukaren seier frå om at han vil gjera forseinkingsansvar gjeldande dersom arbeidet ikkje er fullført innan ein bestemt dato og er ein slik frist rimeleg, bør dette tidspunktet kunne leggjast til grunn. Utvalet vil likevel ikkje gjera framlegg om lovføresegner om slike fristar”.<sup>112</sup>*

#### 5.3.4.1 Kravet om at forbrukeren må gi melding om at kontraktsarbeidene skal påbegynnes

For at entreprenøren skal ha plikt til å påbegynne kontraktsarbeidene, er det i henhold til ordlyden i buofl. § 10 tredje ledd et krav at forbrukeren har ”sagt frå” at arbeidet skal tilta. Bustadoppføringslova oppstiller ingen formkrav eller innholds krav til forbrukerens melding utover det generelle forsvarlighetskrav som oppstilles i buofl. § 5. Meldingen må kunne gis både skriftlig og muntlig. En slik forståelse støttes også av ordlyden ”sagt frå”. Det avgjørende må være om forbrukeren har gitt entreprenøren melding slik at han forstår at forbrukeren nå ønsker at arbeidet skal ta til. Meldingen anses gitt når denne har kommet til entreprenørens kunnskap, jf. avtaleloven § 7.

Har ikke forbrukeren skjönt at han må si ifra at kontraktsarbeidet skal starte, hevder enkelte at entreprenøren selv må ta dette opp med forbrukeren. En slik plikt antas å følge av entreprenørens alminnelige veiledningsplikt.<sup>113</sup> Det følger av buofl. § 7 første ledd første punktum at entreprenøren skal ivareta forbrukerens interesser på en tilbørlig måte. Det følger videre av bestemmelsens første ledd annet punktum at entreprenøren skal veilede forbrukeren dersom omstendighetene tilsier at forbrukeren har behov for dette.<sup>114</sup>

---

<sup>112</sup> NOU 1992:9 s. 63.

<sup>113</sup> Lilleholt (2009) note 43.

<sup>114</sup> Bestemmelsen kan anses som et utslag av den alminnelige lojalitetsplikt i kontraktsforhold. Se Lilleholt (2009) note 30

Ved større kjøpekontrakter kan det stilles spørsmålstegn ved meldingsregelens betydning i praksis. Regelen passer ved små byggeprosjekter hvor forbruker skal ha ansvaret for den nærmere gjennomføringen av prosjektet. I forarbeidene fremheves at regelen er særlig praktisk i tilfeller hvor forbrukeren har ansvar for å fullføre grunnmuren ved egen innsats eller ved en sideentreprenør.<sup>115</sup> I slike tilfeller er det naturlig at forbrukeren gir beskjed til den entreprenøren som skal utføre kontraktsarbeidene om at arbeidet kan starte. Ved større boligprosjekter er imidlertid lite eller ingenting av planleggingen i forkant eller underveis i byggeprosessen overlatt til forbrukeren. Som nevnt tidligere er ofte ikke prosjektet besluttet gjennomført på avtaletidspunktet. En regel om at entreprenøren først må påbegynne arbeidet når forbrukeren sier ifra, er således lite hensiktsmessig. Etter dette taler gode grunner for at regelen kun får anvendelse i tilfeller hvor forbrukeren reelt sett har en påvirkningsmulighet på gjennomføringen av arbeidet.

---

<sup>115</sup> NOU 1992:9 s. 63.

#### 5.3.4.2 Kravet om at entreprenøren må ta til med arbeidet ”snarast råd” etter at forbrukeren har gitt beskjed

Når forbrukeren har sagt fra til entreprenøren at kontraktsarbeidene skal starte, må entreprenøren i henhold til ordlyden i buofl. § 10 tredje ledd, påbegynne arbeidet ”snarast råd”. En naturlig språklig forståelse av ordlyden ”snarast råd” er at entreprenøren må starte byggingen så snart han med rimelighet har mulighet til dette. Det er ikke et krav at entreprenøren må starte umiddelbart, men det er på den annen side ikke rom for unødig opphold. Hvorvidt arbeidet er igangsatt ”snarast råd” må bero på en konkret vurdering av hvert enkelt tilfelle. Dersom entreprenøren mangler de nødvendige tillatelser til å sette i gang med byggingen, kan bestemmelsen ikke tas strengt på ordet. Et eksempel på dette finner vi i LB-2005-186995. Saken gjaldt riktignok et tilfelle hvor det var avtalt frist for oppstart og overtakelse av arbeidet, men gode grunner taler for at tilsvarende synspunkt legges til grunn også i tilfeller hvor det ikke foreligger slik avtale.<sup>116</sup>

I denne saken hadde forbrukeren ansvaret for å fremskaffe igangsettelsestillatelse og lagmannsretten uttalte:

*”Når arbeidene ikke kommer i gang på det kontraktsfestede tidspunkt fordi tillatelsen ikke foreligger, kan det ikke forventes at entreprenøren umiddelbart kan starte arbeidene på et hvilket som helst senere tidspunkt tillatelsen måtte foreligge”.*

Synspunktet må være at entreprenøren ikke har noen plikt til å ”stå klar” til å utføre arbeidet umiddelbart etter at forbruker har innhentet de nødvendige tillatelser. En slik ubetinget plikt vil føre til at entreprenøren i mange tilfeller må sette andre oppdrag på vent i

---

<sup>116</sup> Dersom det er avtalt frist for oppstart av arbeidet er det enklere for entreprenøren å innrette seg etter når arbeidet skal starte, enn i tilfeller hvor forbrukeren nærmest på et vilkårlig tidspunkt gir beskjed om at arbeidet ønskes igangsatt.

påvente av at forbrukeren skal innhente tillatelse. I tilfeller hvor det er entreprenøren som har ansvaret for å fremskaffe de nødvendige tillatelser, taler gode grunner for at bestemmelsen må forstås slik at det er *tillatelsene* som må innhentes ”snarast råd”, slik at arbeidet kan starte.<sup>117</sup> Dersom entreprenøren bruker uforholdsmessig lang tid på å skaffe tillatelser, kan dette føre til at arbeidet blir forsinket selv om arbeidene isolert sett blir utført med rimelig fremdrift og uten unødvendig opphold.

Det kan være vanskelig å fastslå når entreprenøren har påbegynt kontraktsarbeidet. Det klareste tilfellet vil være når entreprenøren påbegynner arbeid som er spesifisert i kontrakten.<sup>118</sup> Hva slags arbeid som omfattes beror på en tolking av kontrakten etter de avtalerettslige regler. I alminnelighet antas selve tilriggingen av arbeidsplassen å medføre at arbeidet starter opp. Tilrigging vil typisk være å gjerde inn byggeplassen og sette på plass brakker med utstyr og lignende.<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup> Hvem som har ansvaret for å innhente de tillatelser som er nødvendige for at vedkommende byggeprosjekt kan starte opp må bero på en tolking av partenes avtale.

<sup>118</sup> Marthinussen m.fl. (2006) s. 559. Forståelsen av NS 8405 må på dette punkt også ha relevans i forbrukerentreprise, idet forskjellene mellom forbrukerentreprise og ordinære entrepriseforhold ikke her gjør seg gjeldende på samme måte som ellers. Dette gjelder også videre i avhandlingen.

<sup>119</sup> Marthinussen m.fl. (2006) s. 559.



#### 5.3.4.3 Kravet om "rimeleg framdrift" og "utan unødige avbrot"

Når kontraktsarbeidene først er i gang, bestemmer buofl. § 10 tredje ledd at arbeidet skal utføres med "rimeleg framdrift" og "utan unødige avbrot". Bustadoppføringslova selv angir ingen definisjon av hva som er "rimeleg framdrift" og "utan unødige avbrot". Hvorvidt disse vilkårene er oppfylt må vurderes konkret og er nærmere utdypet i lovens forarbeider:

*"At arbeidet skal utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot, er i samsvar med ulovfesta entrepriserettslege reglar. Entreprenøren må setje inn den arbeidsstyrken og dei maskinene som er vanleg ved tilsvarende oppdrag. Avbrot må godtakast til dømes på grunn av feriar, vêrtilhøve, nødvendige opphald i produksjonsprosessen osv, men forbrukaren treng ikkje finne seg i at entreprenøren avbryt arbeidet for å prioritere andre oppdrag. Det er entreprenøren som skal syte for at oppdragsmengda er tilpassa arbeidsstokk og maskiner."*<sup>120</sup>

Den rettslige vurderingen av "rimelig framdrift" og "utan unødige avbrot" vil således bero på en konkret skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle.<sup>121</sup> I vurderingen skal det blant annet tas stilling det aktuelle byggeprosjektets størrelse og omfang, markedet for entreprisetjenester, hva slags type bygg det er snakk om, grunnforhold og byggearbeidets tekniske kompleksitet. Dersom fremdriften ikke tilfredsstiller kravene som oppstilles i buofl. § 10 tredje ledd, foreligger det en forsinkelse i lovens forstand som kan være dagmulksbelagt.<sup>122</sup>

---

<sup>120</sup> NOU 1992:9 s. 63.

<sup>121</sup> Se også uttalelser i LB-2008-155055.

<sup>122</sup> Jf. buofl. § 17.

#### 5.3.4.4 Særlig om "rimeleg fremdrift"

At markedet for entreprisetjenester er relevant ved bedømmelsen av byggeprosjektets fremdrift, er lagt til grunn i LB-2008-156085. Saken gjaldt krav om heving som følge av påstått forsinkelse etter kjøp av andel med tilhørende borett i borettslag. I vurderingen av om fremdriften hadde vært tilfredsstillende, uttalte lagmannsretten at fremdriften blant annet måtte *"vurderes på bakgrunn av at det var meget stor aktivitet på byggemarkedet på det tidspunkt, slik at det var betydelig knapphet på arbeidskraft i byggesektoren"*.

Relevant for bedømmelsen er også det aktuelle byggeprosjektets karakter. Bedømmelsen av hva som er rimelig fremdrift kan eksempelvis bli annerledes i tilfeller der den enkelte bolig blir oppført som ledd i et større byggeprosjekt, enn i tilfeller hvor det kun er en enkelt bolig som skal oppføres. I LG-2003-7829 hadde saksøkerne inngått avtale om kjøp av bolig i et boligprosjekt som omfattet oppføring av 22 boliger i et boligfelt. Lagmannsretten la ved bedømmelsen vekt på at man måtte se hele byggeprosjektet under ett. Om oppføringen av hver enkelt bolig ikke hadde hatt rimelig fremdrift, var ikke avgjørende

Av samme dom følger også at utformningen av avtaleteksten kan ha betydning for tolkingen av buofl. § 10 tredje ledd. Lagmannsretten, ved nåværende høyesterettsdommer Arnfinn Bårdsen, uttalte:

*"Partane hadde ikkje avtala ein konkret overtakingsdato og spørsmålet om for sein overtaking må difor vurderast opp mot standarden i bustadoppføringslova § 10 tredje ledd. Lagmannsretten er som tingretten komen til at overtakinga ikkje låg etter det tidspunktet dei ankande partane hadde rett til å krevja. Lagmannsretten byggjer her først og fremst på avtaleteksten samanhalde med det som kom fram om drøftingane mellom partane før avtaleinngåinga".*

Er det i kontrakten tatt forbehold om gjennomføringen av prosjektet, taler gode grunner for at det legges vekt på dette ved tolkingen av buofl. § 10 tredje ledd. I slike tilfeller er

forbrukeren allerede på kontraktstidspunktet gjort oppmerksom på forhold som kan innebære at kontraktsarbeidenes fullføringstidspunkt utskytes. Det skal således mer til for at forbrukeren kan hevde at fremdriften ikke har vært rimelig.

Gir kontraktsdokumentet uttrykk for antatt fremdrift og gjennomføring av prosjektet, kan også dette få betydning i vurderingen av om fremdriften har vært rimelig. Ligger entreprenøren betydelig etter sin fremdriftsplan, kan dette indikere at fremdriften ikke er rimelig. Det kan imidlertid ikke legges for mye vekt på fremdriftsplaner, idet disse som regel er svært skjønnsmessig utformet og ikke oppstiller bindende frister dersom ikke annet følger av avtalerettslige tolkingsregler.<sup>123</sup>

Ved vurderingen av om fremdriften er rimelig og uten unødig avbrudd, kan man finne veiledning også andre steder enn i avtalen mellom partene. Har entreprenøren i anbudsrunden gitt informasjon om hvilken arbeidsstokk og maskinpark han planlegger å disponere på byggeplassen, kan dette få betydning ved avgjørelsen om fremdriften har vært rimelig og uten unødig avbrudd. Selv om entreprenøren ikke er kontraktsmessig forpliktet til enhver tid å stille med denne beredskapen, kan avvik fra det opplyste indikere at det ikke er rimelig fremdrift i byggeprosjektet.<sup>124</sup>

Ved avgjørelsen av om byggearbeidene er utført med rimelig framdrift er det også relevant å sammenligne det aktuelle byggeprosjektets fremdrift med det som er vanlig ved tilsvarende bygg og anlegg. Dette er et komplisert skjønnsstema, fordi de færreste byggeforetak er standardiserte og sammenlignbare.<sup>125</sup> Det fremheves imidlertid i juridisk teori at det skal mye til for å si at fremdriften ikke har vært rimelig hvis byggeplassen

---

<sup>123</sup> NOU 1992:9 s.63 og Marthinussen m.fl. (2006) s. 560.

<sup>124</sup> Hagstrøm (1996) s. 28.

<sup>125</sup> Hagstrøm (1996) s. 28.

kontinuerlig drives med et forsvarlig antall ansatte, sett i forhold til byggeprosjektets størrelse og kompleksitet.<sup>126</sup> Se nærmere om problemstillingen i pkt. 5.3.4.6.

#### 5.3.4.5 Særlig om "utan unødige avbrot"

At arbeidet skal skje "utan unødige avbrot" innebærer at det i utgangspunktet bare er de avbrudd som relaterer seg til selve byggeforetaket som er akseptable. Et eksempel er at byggearbeidene må stanse en periode grunnet vanskelige værforhold. Det er imidlertid ikke "uten unødvendige avbrudd" dersom entreprenøren må avbryte oppdraget for å prioritere andre oppdrag.<sup>127</sup> Opphold i arbeidet som følge av fellesferie og høytider vil ikke være å betrakte som et unødige avbrudd. Det samme må gjelde med streik og andre begivenheter som entreprenøren ikke har kontroll over.<sup>128</sup>

#### 5.3.4.6 Hvilken norm skal legges til grunn ved tolkingen av boufl. § 10 tredje ledd?

Hvorvidt arbeidet er utført med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd, kommer særlig på spissen i tilfeller hvor det underveis i byggeprosjektet oppstår mer eller mindre uventede hindringer som sinker arbeidets fremdrift.

Problemstillingen blir i slike tilfeller hvor streng norm som skal legges til grunn ved tolkingen av boufl. § 10 tredje ledd. Det er grunn til å spørre seg om det er slik at det forhold at uventede hindringer oppstår i seg selv vil være nok til å konstatere at arbeidet ikke har rimelig fremdrift. Alternativt må fremdriften i slike tilfeller vurderes på bakgrunn av de forhold som er oppstått og i hvilken grad entreprenøren kan unngå

---

<sup>126</sup> Marthinussen m.fl. (2006) s. 559.

<sup>127</sup> NOU 1992:9 s. 63.

<sup>128</sup> Marthinussen m.fl. (2006) s. 559.

forsinkelser dersom han besørger en rimelig fremdrift på tross av hindringene. Problemstillingen kan også formuleres som om det gjelder et kontrollansvar ved bedømmelsen av om fremdriften har vært rimelig og uten unødige avbrudd.<sup>129</sup>

Et eksempel på at fremdriften må vurderes på bakgrunn av de forhold som har oppstått underveis i byggeprosjektet er LB-2008-156085. De uventede forholdene besto her i at den ene delen av byggeprosjektet, som var tenkt som rehabilitering av påstående eldre bebyggelse, ikke lot seg gjennomføre, slik at begge bygningene på tomten måtte rives. Etter riving av bebyggelsen viste det seg at grunnforholdene var annerledes enn hva som var blitt lagt til grunn i prosjektet. Dette førte til at prosjektet ble igangsatt senere enn hva entreprenøren hadde sett for seg på kontraktstidspunktet. Lagmannsretten la til grunn at entreprenøren hadde opprettholdt den nødvendige fremdrift til tross for dette. Entreprenøren hadde på hensiktsmessig måte løst problemene og således gjennomført byggeprosjektet med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. De uforutsette forholdene refererte seg som nevnt til vanskelige grunnforhold, noe som i relasjon til kontrollansvarsreglen i utgangspunktet er noe en profesjonell entreprenør med rimelighet kan forventes å regne med på avtaletidspunktet.<sup>130</sup> Retten la således ikke til grunn et kontrollansvar ved bedømmelsen av om fremdriften hadde vært rimelig og uten unødige avbrudd.

At fremdriften må vurderes på bakgrunn av de forhold som har oppstått finner vi også i dom fra Oslo tingrett (TOSLO-2008-149168).<sup>131</sup> Etter byggestart oppsto det forsinkelse i grunnarbeidene, i hovedsak på grunn av en kulvert. Retten la til grunn at arbeidet med kulverten ble utført så raskt det lot seg gjøre. Fremdriften hadde således vært gjennomført med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. At retten ikke la til grunn et kontrollansvar

---

<sup>129</sup> Se nærmere om kontrollansvaret i pkt.5.4.6.

<sup>130</sup> Se nærmere i pkt. 5.4.6.4.

<sup>131</sup> Dommen er ikke rettskraftig.

ved bedømmelsen av fremdriften synes her særlig tydelig, idet arbeidet med kulverten ble tatt i betraktning på avtaletidspunktet.

En dom som går i motsatt retning er Oslo tingretts dom av 9. september. 2009.<sup>132</sup> Retten la til grunn at vurderingstemaet for om det forelå rimelig fremdrift og uten unødig avbrudd, var om hindringen som førte til tidsforskyvelsen var noe entreprenøren *kunne ha forutsett på avtaletidspunktet*. Retten uttalte at det ved spørsmålet var gode grunner for å se hen til kontrollansvarsregelen i buofl. § 11 første ledd bokstav c. Retten la således til grunn et kontrollansvar ved bedømmelsen av om fremdriften hadde vært rimelig og uten unødig avbrudd.

Med unntak av Oslo tingretts dom av 9. september. 2009 viser rettspraksis at normen ikke bygger på et kontrollansvar ved bedømmelsen av om fremdriften har vært rimelig og uten unødig avbrudd. Regelen synes etter dette å være at det ikke foreligger forsinkelse etter buofl. § 10 tredje ledd så lenge entreprenøren har besørget rimelig fremdrift på tross av de oppståtte hindringer (forutsette eller uforutsette). Et kontrollansvar ved bedømmelsen av fremdriften ville medføre en betydelig skjerpelse av entreprenørens forsinkelsesansvar. Rettspraksis omkring kontrollansvaret viser at det har blitt stilt strenge krav til selger når det gjelder muligheten til å ta forbehold i kontrakten mot hindringer for kontraktsmessig oppfyllelse, og det skal etter regelen mye til for å konstatere at hindringen ikke burde vært tatt med i betraktningen på avtaletiden.<sup>133</sup>

Et kontrollansvar ved bedømmelsen ville medføre at entreprenøren for å unngå forsinkelse må ta forbehold for alle typer forhold som kan tenkes å innvirke på kontraktsmessig oppfyllelse. For forbruker vil dette ha den fordel at han gjennom kontraktens forbehold blir bevisstgjort på at forespeilet overtakelsestidspunkt er avhengig av at forbeholdene ikke slår til. På den annen side vil ikke kontraktens forbehold gjøre at boligen blir ferdig noe

---

<sup>132</sup> Dommen er ikke rettskraftig.

<sup>133</sup> Se blant annet Rt-1962-175.

tidligere. Forbeholdene kan imidlertid bidra til at forbrukere som synes prosjektet fremstår som for usikkert, ikke inngår avtale om kjøp. Mot et kontrollansvar kan anføres at dagmulkt er en alvorlig misligholdsbeføyelse som kan gjøres gjeldende uavhengig av om entreprenøren kan klandres for forsinkelsen eller ikke. Et kontrollansvar kan således bli for strengt ovenfor entreprenøren. Det er heller ikke uvanlig at uventede ting skjer, slik at kontrollansvar kan gi en retts teknisk mindre heldig regel, ettersom det da ikke bare må foretas en vurdering av om fremdriften har vært rimelig, men også om årsaken til at fremdriften eller avbruddet ligger innenfor selgers kontroll.

### 5.3.5 Særlig om betaling og betalingsmislighold

Hvis ikke forbrukeren betaler i samsvar med avtalen eller bustadoppføringslovas regler blir spørsmålet hvilken betydning dette har for hans rett til å overta boligen. Dette vil igjen ha betydning for spørsmålet om rett til dagmulkt, fordi det i henhold til buofl. § 18 er et vilkår for dagmulkt at forbrukeren har ”rett til” å overta boligen. Spørsmålet blir særlig aktuelt der forbrukeren holder tilbake hele eller deler av kjøpesummen som følge av mislighold eller påstått mislighold på entreprenørens side. Det er dette som i hovedsak vil bli drøftet i det følgende.

Partenes kontrakt inneholder vanligvis detaljerte bestemmelser om betalingstidspunkt. I slike tilfeller beror det på en tolking av kontrakten når forbrukeren har plikt til å betale. Dersom kontrakten ikke regulerer betalingstidspunktet kommer bustadoppføringslovas regler om betaling til anvendelse.

Utgangspunktet er at forbrukeren skal betale når entreprenøren krever det etter overtakelse. Dette følger av buofl. § 46 første ledd første punktum. I mindre byggekontrakter er det vanlig praksis at betaling først skjer når entreprenøren sender regning etter overtakelse. I kjøpekontrakter har bestemmelsen liten praktisk betydning.<sup>134</sup>

---

<sup>134</sup> Se pkt. 5.5.

Det følger av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper at kjøper ikke kan kreve å overta kontraktsgjenstanden før betaling har funnet sted i samsvar med avtalen eller lovgivning som kommer til anvendelse på kontraktsforholdet. For avtaler som gjelder rett til grunnen (buofl. § 1 b), er dette prinsippet nedfelt i buofl. § 55 annet ledd. I slike tilfeller har ikke forbrukeren rett til å overta boligen før betaling har skjedd i samsvar med avtalen, med mindre beløpet er deponert i henhold til reglene i buofl. § 49.

Buofl. § 49 gir regler om deponering av omtvistet vederlag. I tilfeller hvor det er avtalt at sluttoppgjøret skal betales før overtakelse, hjemler bestemmelsen en tilbakeholdsrett i form av deponering av den omtvistede summen.

En annen regel som hjemler tilbakeholdsrett av vederlag finnes i buofl. § 24. Bestemmelsen hjemler tilbakeholdsrett for forbrukeren dersom forbrukeren mener å ha krav som følge av forsinkelsen. Bestemmelsens ordlyd angir ikke i hvilke tilfeller eller på hvilken måte tilbakeholdelsen skal gjennomføres. En naturlig forståelse av bestemmelsens ordlyd er derfor at den hjemler en generell tilbakeholdsrett for forbrukeren.

Som nevnt er det forutsatt i buofl. § 49 at det kan avtales at sluttoppgjøret skal være betalt før overtakelse og at man kan utøve tilbakeholdsrett i form av deponering. Er beløpet deponert i samsvar med reglene i buofl. § 49 anses betaling som skjedd og forbrukeren har rett til å overta boligen. Spørsmålet er om man kan utøve tilbakeholdsrett utover dette i medhold av buofl. § 24 også i tilfeller hvor det er avtalt betaling skal skje før overtakelse. Spørsmålet har betydning for retten til dagmulkt. Dersom forbrukeren i medhold av buofl. § 24 kan holde tilbake vederlag, også i tilfeller hvor det er avtalt at betaling skal skje før overtakelse, behøver forbrukeren ikke å deponere beløpet etter buofl. § 49 og således ha rett til å overta boligen. Foreligger ikke en slik rett, og forbrukeren ikke deponerer beløpet, er han i betalingsmislighold og har således ikke rett til å kreve overtakelse av boligen.



Siden ordlyden i buofl. § 24 tilsynelatende hjemler en tilbakeholdsrett uten deponering i *ethvert* tilfelle, kan det anføres at det foreligger motstrid med buofl. § 49 som hjemler tilbakeholdsrett i visse tilfeller under forutsetning av at beløpet deponeres. Denne motstriden kan imidlertid løses ved å forstå buofl. § 49 som en spesialanvendelse av buofl. § 24 i tilfeller hvor det er avtalt at sluttoppgjøret skal betales før overtakelse, og at bestemmelsene dermed regulerer ulike tilfeller. Mot en slik forståelse kan anføres at ordlyden i buofl. § 24 klart hjemler en tilbakeholdsrett i *ethvert* tilfelle og mangler henvisning til reglene i buofl. § 49. En slik forståelse av reglene ville imidlertid innebære at reglen i buofl. § 49 blir innholdsløs. Det har formodningen mot seg at lovgiver ikke har ønsket å tillegge buofl. § 49 en selvstendig mening. Problemstillingen er ikke særskilt drøftet i forarbeidene, men det foreligger enkelte uttalelser som tyder på at lovgiver har vært bevisst på at buofl. § 49 gjør inngrep i forbrukers tilbakeholdsrett etter buofl. § 24 i tilfeller der det er avtalt at sluttoppgjør skal betales før overtakelse.<sup>135</sup> Også alminnelige lovtolkingsprinsipper tilsier at buofl. § 49, som regulerer spesielle tilfeller, må gå foran buofl. § 24 som på generelt grunnlag hjemler tilbakeholdsrett. Dette følger av *lex specialis*-prinsippet som innebærer at spesielle lovbestemmelser går foran generelle lovbestemmelser.

Etter dette taler mye for å anse buofl. § 49 som en spesialbestemmelse som gjør inngrep i forbrukers tilbakeholdsrett etter buofl. § 24 i tilfeller hvor det er avtalt at sluttoppgjøret skal betales før overtakelse. I relasjon til retten til dagmulkt innebærer dette at forbruker i slike tilfeller ikke har rett til å overta boligen dersom det omtvistede beløp ikke er deponert i samsvar med reglene i buofl. § 49.

---

<sup>135</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 79-80.

## 5.4 Entreprenørens rett til tilleggsfrist

### 5.4.1 Generelt om tilleggsfrist

Hjemmel for tilleggsfrist er buofl. § 11. For at entreprenøren skal ha krav på tilleggsfrist må de forhold entreprenøren påberoper seg som grunnlag for tilleggsfrist, faktisk ha medført forsinkelse. Det er ikke tilstrekkelig at eksempelvis endringer eller tilleggsarbeider i seg selv er tidkrevende, dersom arbeidene ikke medfører at andre arbeider må utsettes.<sup>136</sup> For det annet må forholdene som fører til forsinkelse være forhold som følger av buofl. § 11 første ledd bokstav a, b eller c. For det tredje må entreprenøren gi forbrukeren melding om krav på tilleggstid.

Utsatt ferdigstillelse, overtakelse eller hjemmelsoverføring i forhold til det som er avtalt, medfører ikke mislighold av kontrakten fra entreprenørens side så lenge tilleggsfristen overholdes. Anvendelse av bestemmelsen avskjærer således forbrukeren fra alle forsinkelseskrav, herunder dagmulkt.<sup>137</sup> Som nevnt i pkt. 5.3 skiller bustadoppføringslovas regler på dette punkt seg fra reglene i blant annet kjøpsloven, forbrukerkjøpsloven, avhendingslova og håndverktjenesteloven. Ved forsinkelser som skyldes uforutsette hindringer utenfor debitors kontroll, blir debitor etter de nevnte lover riktignok fritatt for erstatningsansvar. Debitor er imidlertid i mislighold, og beholder eksempelvis sin hevingsrett.

---

<sup>136</sup> Se LB-2005-186995.

<sup>137</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s.51 og Bergsåker (2000) s. 58.

Det er rimelig at entreprenøren gis en tilleggsfrist og av den grunn ikke kommer i mislighold når forhold han ikke har kontroll over utskyter overtakelsen. Dette er hensynet bak bestemmelsen.

Ifølge ordlyden i buofl. § 11 har entreprenøren kun krav på tilleggsfrist i tilfeller hvor det er avtalt frist for overtakelse. Gode grunner taler for at forhold som nevnt i buofl. § 11, og andre forhold som entreprenøren ikke bærer risikoen for, må tillegges vekt ved den skjønnsmessige fastsettelsen av tilleggsfristen etter buofl. § 10 tredje ledd.

#### 5.4.2 Entreprenøren må gi forbrukeren melding om krav på tilleggsfrist

Det er et vilkår for fristforlengelse at entreprenøren gir forbrukeren ”melding” om krav på fristforlengelse ”utan ugranna opphold” etter at entreprenøren ble oppmerksom på forholdet som gir krav på forlengelse. Dette følger av buofl. § 11 siste ledd. Dersom slik melding ikke gis er det klare utgangspunktet at entreprenøren taper sin rett på tilleggsfrist.<sup>138</sup> I slike tilfeller kan forbrukeren ha krav på dagmulkt etter buofl. § 18 fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt. Hensynet bak varslingsplikten er å skape klarhet i avtaleforholdet.<sup>139</sup> At melding må gis ”utan ugrunna opphold” må innebære at det ikke er rom for unødig opphold før melding gis.

---

<sup>138</sup> Bergsåker (2000) s. 58. Lilleholt (2009) note 52 åpner imidlertid for at entreprenøren i unntakstilfeller kan ha rett til fristforlengelse selv om han ikke har varslet om dette tidsnok. Et slikt tilfelle kan være der forbrukeren rett før avtalt overtakelsestid krever endringer eller tilleggsarbeider og måtte skjønne at arbeidene medfører utskutt overtakelsestidspunkt. Entreprenøren trenger heller ikke å melde fra om kravet dersom det klart fremgår at forbrukeren går med på tilleggsfrist, eksempelvis der forbrukeren i brev med endringsbestilling nevner at han godtar at overtakelsesfristen blir forlenget. Videre trenger ikke entreprenøren melde fra om tilleggsfrist dersom det er manglende medvirkning fra forbrukeren like før overtakelse som er skyld i at overtakelsestidspunktet blir utskutt. Begrunnelsen er at forbrukeren i slike tilfeller ikke kan forvente at entreprenøren vil arbeide inn det tapte, jf. Lilleholt (2001) s. 96-97. Lilleholt(2001) s.96 hevder at entreprenøren må gi melding også i tilfeller hvor forbrukeren er klar over at entreprenøren har krav på tilleggsfrist.

<sup>139</sup> Lilleholt(2001) s.96.

Bustadoppføringslova angir ikke krav til meldingens innhold utover det generelle forsvarlighetskrav som oppstilles i buofl. § 5. Krav til meldingens form og innhold ble drøftet i LB-2005-186995. Retten la til grunn at melding om tilleggsfrist bare unntaksvis bør gis på en annen måte enn skriftlig.

Om kravet til meldingens innhold uttalte retten:

*”Kravene til meldingens innhold må ta utgangspunkt i hvilke formål denne skal tjene. Et sentralt formål må være at forbrukeren skal kunne innrette seg etter det som fremkommer; eksempelvis trekke tilbake et krav eller ønske om endringer dersom de tidsmessige konsekvenser vurderes som uakseptable. For å ivareta dette hensynet er det nødvendig at entreprenøren angir hvor lang tilleggsfrist som kreves”.*<sup>140</sup>

---

<sup>140</sup> Motsatt: Bergsåker (2000) s.57.

### 5.4.3 Tilleggsfristens lengde

Regler om tilleggsfristens lengde følger av buofl. § 11 tredje ledd. Av ordlyden fremgår det at fristforlengingen skal svare til den forsinkelsen hindringen har medført. Har hindringen for eksempel medført en forsinkelse tilsvarende en uke, skal tilleggsfristen være tilsvarende lang. Av bestemmelsens ordlyd fremgår videre at det skal tas hensyn til nødvendig avbrudd i arbeidet. Det vil i mange tilfeller ta tid å komme i gang med arbeidet igjen, for eksempel i form av at entreprenøren må få maskiner og arbeidere tilbake på anleggsområdet. Den tiden dette tar skal således medregnes i tilleggsfristen. Blir arbeidet forskjøvet til en annen årstid skal det tas hensyn til dette ved beregningen av tilleggsfristen.<sup>141</sup>

### 5.4.4 Entreprenørens krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11 første ledd bokstav a

Det følger av buofl. § 11 første ledd bokstav a at entreprenøren kan kreve fristforlengelse dersom forbrukeren ”krev endringar” eller ”tilleggsarbeid” som ”seinkar arbeidet”. Vilkåret om at endringene eller tilleggsarbeide sinker arbeidet er selvsagt. Forsinker ikke arbeidene byggeprosjektet, er det heller ikke behov for å kreve tilleggsfrist. For å anvende buofl. § 11 første ledd bokstav a må det konstateres at arbeidene som forbrukeren krever, i realiteten er å anse som endringer eller tilleggsarbeider. Dersom entreprenøren kunne påberope at arbeid som reelt sett innebærer en ordinær utførelse av avtalte kontraktsarbeidet er å anse som tilleggsarbeider, ville entreprenøren kunne skaffe seg en uberettiget tilleggsfrist, og potensielt unndra seg dagmulftsansvar. Hva som er å anse som ordinært arbeid, endringer og tilleggsarbeid, beror på en tolking av kontrakten mellom partene.

---

<sup>141</sup> NOU 1992:9 s.65.

#### 5.4.5 Entreprenørens krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11 første ledd bokstav b

Det følger av buofl. § 11 første ledd bokstav b at entreprenøren har krav på tilleggsfrist dersom arbeidet blir forsinket fordi ”forbrukaren” eller ”nokon som forbrukaren svarer for”, ikke medvirker i samsvar med avtalen. Det følger av ordlyden at bestemmelsen i første rekke retter seg mot manglende medvirkning fra forbrukeren selv. Minst like viktig er det at forbrukeren i denne sammenheng har ansvar for sine kontraktsmedhjelpere, jf. ordlyden ”nokon som forbrukaren svarer for”. Regelen er i samsvar med det såkalte ”kontraktshjelperansvaret”. Kontraktshjelperansvaret er et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp.<sup>142</sup> Som eksempel på manglende medvirkning kan nevnes forsinket levering av tegninger, forsinket arbeid fra forbrukeren selv eller forsinket levering av materialer.<sup>143</sup>

Til slutt i buofl. § 11 første ledd bokstav b fremgår det at tilleggsfrist kan kreves dersom arbeidet blir sinket grunnet ”andre omstende” som forbrukeren svarer for. Denne delen av bestemmelsen er ment å regulere tilfeller som forbrukeren bærer risikoen for, men som ikke kan kalles manglende medvirkning fra forbrukeren eller hans kontraktsmedhjelpere. Hvilke forhold forbrukeren har risikoen for må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle. Feil i prosjekteringen må regnes som forbrukerens risiko i tilfeller der han har ansvaret for dette, men som entreprenørens risiko der han skal forestå prosjekteringen.<sup>144</sup>

#### 5.4.6 Entreprenørens krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11 første ledd bokstav c

Buofl. § 11 første ledd bokstav c gir regler om forsinkelse som følge av hindringer utenfor entreprenørens kontroll. Bestemmelsen har samme utforming som kontrollansvarsregelen i

---

<sup>142</sup> Hagstrøm (2003) s. 470: ”Utgangspunktet i kontraktsforhold er at debtors kontraktsmessige forpliktelse forblir uendret, selv om han bruker hjelpere til å oppfylle”. Se også uttalelser i Rt-1986-1386 på side 1393.

<sup>143</sup> Lilleholt (2009) note 47.

<sup>144</sup> NOU 1992:9 s. 64.

kjøpsloven § 27. Det følger av bestemmelsens ordlyd og bustadoppføringslovas forarbeider at bestemmelsen skal forstås på samme måte.<sup>145</sup> Praksis og teori omkring de ulovfestede entreprisereglene vil også være relevant ved fortolkningen av buofl. § 11 første ledd bokstav c.<sup>146</sup> Kontrollansvarets innhold og omfang er svært omfattende. Det finnes et meget omfattende rettskildebilde om temaet. I det følgende vil det bli redegjort for hovedtrekkene i kontrollansvaret, med særlig vekt på forhold som får betydning i entrepriserettslig/forbrukerentrepriserettslig sammenheng.

Rett til fristforlengelse etter buofl. § 11 første ledd bokstav c er betinget av at fire kumulative vilkår er oppfylt.<sup>147</sup> Etter bestemmelsens ordlyd må det for å kreve fristforlengelse (1) foreligge ”ei hindring” som (2) er ”utanfor entreprenørens kontroll”, og (3) ”det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida” eller (4) at ”entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa”.

#### 5.4.6.1 Nærmere om hindringsvilkåret

Skal entreprenøren ha krav på tilleggsfrist etter buofl. § 11 første ledd bokstav c, må det foreligge ”ei hindring” som forsinker arbeidet. En naturlig språklig forståelse av ordlyden ”hindring” er at det må foreligge omstendigheter som hindrer regulær oppfyllelse av kontrakten. Det kan ikke utledes noe nærmere hva slags type hindring det må dreie seg om, eller omfanget av denne. Hindringsvilkåret er klart oppfylt dersom det er fysisk umulig å

---

<sup>145</sup> Ot.prp.nr.21 (1996.-1997) s.29. Her fremgår: ”Etter departementet sitt syn bør entreprenørens skadebotansvar ved manglar byggje på eit kontrollansvar. Ein legg mellom anna vekt på at slike ansvarsreglar allereie finst i kjøpslova, handverkartenenestelova og avhendingslova. Det vil ikkje vere tenleg at lover som har ein så nær sakleg samanheng, har ulike ansvarsreglar. I mange høve vil det i røynda vere liten skilnad på avtalar som fell under bustadoppføringslova og avtalar som fell under ei av de andre lovene”.

<sup>146</sup> Lilleholt (2009) note 49.

<sup>147</sup> NOU 1992:9 s.65.

prestere.<sup>148</sup> Kjøpslovens og bustadoppføringslovas forarbeider fremholder at vilkåret kan være oppfylt dersom regulær oppfyllelse vil bli ekstraordinært tyngende for debitor.<sup>149</sup> At det kreves at hindringen medfører at regulær oppfyllelse vil bli ekstraordinært tyngende, må sees i sammenheng med vilkåret om at det ikke er rimelig at entreprenøren kan unngå eller overvinne følgene av hindringen.<sup>150</sup> Dersom det er kulant for entreprenøren å unngå eller overvinne følgene av hindringen vil det ikke være ekstraordinært tyngende å oppfylle. Det vil derfor ikke foreligge noen hindring i egentlig forstand.<sup>151</sup> Det blir i denne sammenheng særlig spørsmål om hvilke økonomiske ofre entreprenøren må bære for at riktig oppfyllelse kan finne sted.<sup>152</sup> Det klare utgangspunkt i norsk rett er at avtaler skal holdes. Det forhold at avtalen ikke lenger er regningssvarende er således ikke nok til at entreprenøren kan si seg løs fra avtalen.<sup>153</sup> Av kjøpslovens forarbeider følger imidlertid at det vil foreligge en relevant hindring dersom kostnadsøkningene er ”så omfattende at oppfyllelse av avtalen påfører selgeren en belastning som objektivt sett ligger utenfor forutsetningene ved kjøp av den aktuelle art”.<sup>154</sup> Forhold som kan ugjøre en hindring i lovens forstand er vanskelige værforhold, arbeidskonflikter og maskinhavari. Hvorvidt den aktuelle hindringen er et relevant grunnlag for fristforlengelse beror på om lovens øvrige vilkår er oppfylt.

---

<sup>148</sup> Hagstrøm (2003) s. 482.

<sup>149</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-87) s.72 og NOU 1992:9 s. 65.

<sup>150</sup> NOU 1992:9 s.65, Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 72 og Hagstrøm (2003) s. 482.

<sup>151</sup> Hagstrøm (1997) s. 37.

<sup>152</sup> Hagstrøm (2003) s. 482.

<sup>153</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 72.

<sup>154</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 72.



#### 5.4.6.2 Vilåret om at entreprenøren ikke med rimelighet skal unngå eller overvinne følgene av hindringen

I henhold til ordlyden i buofl. § 11 første ledd bokstav c, er vilåret om at entreprenøren ikke med rimelighet skal unngå eller overvinne følgene av hindringen, det fjerde og siste vilåret. Vilåret har som nevnt nær sammenheng med hindringsvilåret, og jeg behandler derfor dette vilåret før de andre vilkårene.

Ordlyden ”ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa” gir ikke nevneverdig veiledning om hva som kreves av entreprenøren for å overvinne eller unngå hindringen, utover at det må være ”rimelig å vente” at entreprenøren gjør dette. Vilåret får særlig betydning i tilfeller hvor følgene av hindringen kan overvinnnes ved bruk av alternative leveringsmåter. I tråd med det som følger i pkt. 5.4.6.1 om økonomiske ofre i tilknytning til hindringsvilåret, er det heller ikke her relevant at en alternativ kontrahering blir dyrere enn planlagt.<sup>155</sup> Enkelte teoretikere fremholder at vilåret først og fremst får selvstendig betydning der realdebitor i forkant av kontraktstidspunktet kunne tatt forbehold om mulige leveransehindringer.<sup>156</sup> Som vi har sett i denne avhandlingen er det i bustadoppføringslova § 10 første ledd mulig å avtale frister med omfattende forbehold i tilknytning til overtakelsestidspunktet av boligen. Dersom det foreligger avtalt frist vil entreprenøren ha en særlig foranledning til å treffe sikringstiltak mot uhell. Entreprenøren kan anskaffe reservedeler og lignende dersom det skal brukes spesielle anleggsmaskiner for å utføre arbeidet.<sup>157</sup> Bustadoppføringslovas forarbeider bruker som eksempel at entreprenøren i visse tilfeller bør sørge for lagerplass som gjør at han kan møte leveringsvansker, eller at han kan sette inn ekstra mannskap for å kompensere for sykdomsforfall.<sup>158</sup>

---

<sup>155</sup> Hagstrøm (2003) s.485.

<sup>156</sup> Hagstrøm (2003) s 485.

<sup>157</sup> Hagstrøm (2003) s. 485.

<sup>158</sup> NOU 1992:9 s.65.

#### 5.4.6.3 Vilkåret om at hindringen må være utenfor entreprenørens kontroll

En naturlig språklig forståelse av ordlyden ”hindring utenfor entreprenørens kontroll” er at det må dreie seg om utenfrakommende hindringer for at hindringen er ”utanfor” entreprenørens kontroll. Ordlyden forutsetter nærmest at entreprenøren har en kontrollsfære der han gjennom tilrettelegging og kontroll har mulighet til å besørge at fremdrift og overtakelse kan skje i henhold til avtalen.<sup>159</sup> Det kan oppstilles to ulike modeller for fastleggelsen av realdebitors kontrollsfære.

Den ene modellen gjelder å anlegge et årsaksperspektiv og la det avgjørende være om hindringen direkte eller indirekte kan tilbakeføres til noe realdebitor har foretatt seg. Etter dette alternativet må hindringen skyldes utenfrakommende omstendigheter, typisk force majeure, for å kunne kvalifisere til fristforlengelse.<sup>160</sup>

Den andre modellen gjelder å ikke legge avgjørende vekt på om hindringen indirekte er forårsaket av parten dersom han ikke har hatt mulighet til å ha utviklingen under kontroll. Har entreprenøren på forsvarlig og hensiktsmessig måte overlatt disposisjoner til andre, må det som skjer siden være utenfor hans kontroll. I slike tilfeller sier man at realdebitor har hatt påvirkningsmuligheter over utviklingen.<sup>161</sup>

Hvorvidt kontrollkriteriet skal oppfattes etter et strengt årsaksperspektiv eller som et lempeligere kontrollperspektiv er ikke direkte løst i kjøpsloven selv eller i lovens forarbeider. Forarbeidene inneholder til dels motstridende uttalelser om problemstillingen.

---

<sup>159</sup> Hagstrøm (2003) s. 489.

<sup>160</sup> Med ”force majeure” menes ekstraordinære begivenheter som ekstreme værforhold, krig og omfattende arbeidskonflikter som ikke skyldes forhold på entreprenørens side.

<sup>161</sup> Hagstrøm (2003) s. 487-488.

Enkelte teoretikere mener det samlet sett synes å samsvare best med lovens ordlyd og forarbeider å kreve at kontrollansvaret forutsetter at det har foreligget en påvirknings eller kontrollmulighet.<sup>162</sup>

#### 5.4.6.4 Vilkåret om at entreprenøren ikke med rimelighet kunne regnet med hindringen på avtaletiden

Ordlyden ”det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida” gir i seg selv liten veiledning. Bustadoppføringslova angir heller ikke hvilke hindringer entreprenøren kunne eller burde regnet med på avtaletidspunktet. Etter en alminnelig språkbruk har formuleringen ”kunne ha rekna med” fått en uheldig utforming. Det er mye man med rimelighet ”kunne” gjort og som det ikke kan kreves at man ”skulle” gjort. Gode grunner tilsier derfor at man i praksis må spørre om entreprenøren ”skulle” ha regnet med hindringen.<sup>163</sup> Uttrykksmåten er valgt for å markere at det ikke er nødvendig at sannsynligheten for oppfyllelshindringen var så stor at hindringen burde vært forutsett. De mindre sannsynlighetsgrader kan tas i betraktning dersom det ved kontraktsinngåelsen knyttet seg så mye usikkerhet til en omstendighet at entreprenøren hadde foranledning til å ta et spesifisert forbehold. Inngås det en byggekontrakt i juli, og deler av byggearbeidene skal foregå i vintermånedene, er det ikke mulig på kontraktstidspunktet å forutse hvordan værforholdene blir. Entreprenøren må imidlertid ta høyde for at vinteren kan medføre kulde og store snømengder. Dersom det i et slikt tilfelle inntreffer værhindringer som ligger innenfor det påregnelige etter forholdene på stedet, kan ikke entreprenøren gjøre værhindringene gjeldende som fristforlengende omstendigheter.<sup>164</sup> Er hindringene, påregnelige, eller i det minste kan fremstå som mulige hindringer som kan få betydning for fremdriften og overtakelsestidspunktet, er bustadoppføringslovas regler slik at

---

<sup>162</sup> Hagstrøm (2003) s. 489-494.

<sup>163</sup> Lilleholt (2001) s. 93.

<sup>164</sup> Hagstrøm (2003) s. 486.

entreprenøren bør ta generelle eller spesifiserte forbehold om byggeprosjektets fremdrift og overtakelsestidspunkt.<sup>165</sup> Rettspraksis etter kjøpsloven av 1907 viser som nevnt at det har blitt stilt strenge krav til selger når det gjelder å ta forbehold i kontrakten mot hindringer som kan påvirke kontraktsmessig oppfyllelse.<sup>166</sup>

## 5.5 Vilkåret om reklamasjon

Det er et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp at kreditor må reklamere på ytelsen dersom han ønsker forandringer i de bestående forhold. For at forbrukeren skal ha rett til dagmulkt er det således et vilkår at forbrukeren gir entreprenøren melding om kravet sitt.

Reklamasjonsreglene i kontraktsforhold bygger på en kombinasjon av flere hensyn. Reglene hindrer kreditor å spekulere på debtors bekostning ved å avvenne utviklingen. Dette innebærer at debitor får klarhet ved at han forstår hvilke krav han har, og vil få mot seg slik at han kan innrette seg deretter. Endelig tvinger reklamasjonsreglene kreditor til å ta et standpunkt, slik at avviklingen av kontraktsforholdet blir klarlagt.<sup>167</sup>

Hjemmel for kreditors reklamasjonsplikt finnes spredt rundt i lovgivningen og kan også følge av kontrakt.<sup>168</sup> Bustadoppføringslova har ingen uttrykkelig lovbestemt reklamasjonsfrist for å gjøre gjeldende krav på dagmulkt.

---

<sup>165</sup> Se Trygve Bergsakers betenkning i forbindelse med sak i Oslo tingrett (TOSLO-2008-149168).

<sup>166</sup> Se pkt. 5.3.4.6.

<sup>167</sup> Hagstrøm (2003) s. 339.

<sup>168</sup> Se henholdsvis kjøpsloven §§ 32-33 og NS 8405 pkt 34.4.

Av forarbeidene til loven fremgår:

*”For forbrukarens krav på dagmulkt eller skadebot trengst det ikkje egne reklamasjonsreglar; spørsmålet om frådrag for dagmulkt eller skadebot vil i praksis koma opp seinast i samband med sluttoppgjeret. Elles kan allmenne passivitetsreglar koma inn dersom forbrukaren ventar urimeleg lenge med å fremje sine krav”.<sup>169</sup>*

Det følger av buofl. § 48 tredje ledd at regning for sluttoppgjør uten forbehold er bindende for forbrukeren dersom innvending ikke er reist en måned etter at regningen er mottatt. Bestemmelsen tar sikte på byggekontrakter, idet forbruker i praksis ikke vil motta sluttoppgjør i kjøpekontrakter. I kjøpekontrakter er det ikke uvanlig at forbruker betaler 10 prosent av kjøpesummen ved kontraktsinngåelsen, og resten ved overtakelse.<sup>170</sup> Etter dette taler gode grunner for å skille mellom byggekontraktene og kjøpekontraktene når reklamasjonsspørsmålet skal avgjøres.

#### 5.5.1 Reklamasjonsfrist i byggekontrakter

Regning for sluttoppgjør er som nevnt bindende for forbrukeren dersom innvending ikke er reist en måned etter at regningen er mottatt, jf. buofl. § 48 tredje ledd.

Lilleholt (2001) s. 123 hevder at fristen i buofl. § 48 tredje ledd ikke kan ses på som en frist for å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

---

<sup>169</sup> NOU 1992:9 s. 44.

<sup>170</sup> Bergsåker (2000) s. 96.

En strengere norm sett fra forbrukerens side, legges til grunn i Bergsåker (2000) s.90-91:

*”Det er ingen uttrykkelig lovbestemt frist (reklamasjonsfrist) for å gjøre gjeldende krav på dagmulkt. Forbrukeren taper ikke sin rett til dagmulkt om han gjør kravet gjeldende ved overtakelsen. Men krav på dagmulkt avskjæres dersom kravet ikke gjøres gjeldende av forbrukeren innen fristen i § 48 tredje ledd, dvs. senest en måned etter at forbrukeren har mottatt regning for sluttoppgjør som er uten forbehold fra entreprenøren side”.*<sup>171</sup>

I dom fra Oslo tingrett (TOSLO-2008-31311) ble Bergsåkers synspunkt lagt til grunn. Retten uttalte at dagmulkt er en ”innvending” som nevnt i buofl. § 48 tredje ledd, og at det ikke var urimelig ovenfor forbrukeren at krav på dagmulkt måtte gjøres gjeldende i forbindelse med sluttoppgjøret. På dette tidspunkt vil forbrukeren vite om det foreligger krav på dagmulkt og med hvilket beløp. Alminnelige lojalitetskrav i kontraktsforhold, og hensynet til entreprenøren tilsa at mottatt oppgjør måtte være endelig. Dagmulkt måtte derfor gjøres gjeldende innen fristen i buofl. § 48 tredje ledd.

Gode grunner taler således for at krav på dagmulkt går tapt dersom det ikke er fremsatt en måned etter at forbrukeren mottok endelig sluttoppgjør uten forbehold.

Det kan ikke stilles strenge krav til reklamasjonens innhold i forbrukerkjøp. Det må være nok at forbrukeren tilkjenner at han vil kreve dagmulkt. En generelt utformet klage over forsinkelsen vil i utgangspunktet ikke være nok.<sup>172</sup>

---

<sup>171</sup> Bergsåker (2000) s .90-91.

<sup>172</sup> Hagstrøm (2003) s. 346.

### 5.5.2 Reklamasjonsfrist i kjøpekontrakter

Som nevnt er ikke sluttoppgjør praktisk i kjøpekontrakter. Buofl. § 43 tredje ledd er således i utgangspunktet ikke anvendelig i slike tilfeller.

Buofl. § 30 har regler om reklamasjon i forbindelse med mangler. Det følger av bestemmelsens første ledd at forbrukeren mister retten til å gjøre mangel gjeldende dersom han ikke gir melding til entreprenøren om at mangelen vil bli gjort gjeldende innen ”rimelig tid” etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Dagmulkt er ikke en mangel, og regelen kan således ikke anvendes direkte. Gode grunner taler imidlertid for å gi regelen anvendelse også i tilfeller hvor forbrukeren vil fremsette krav om dagmulkt. Dagmulkt er en misligholdsbeføyelse. Det følger av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper at det må reklameres innen ”rimelig tid” for å gjøre misligholdsbeføyelsen gjeldende.<sup>173</sup> I relasjon til dagmulkt taler gode grunner for at reklamasjonsfristen først begynner å løpe ved overtakelsen av boligen. Begrunnelsen for dette er at forbrukeren først på dette tidspunkt har oversikt over forsinkelsens omfang.

Etter overtakelse må forbrukeren reklamere ”innen rimelig tid”. Dette innebærer at forbrukeren ikke kan vente for lenge med å fremme sitt krav på dagmulkt.

Reklamasjonsreglenes formål tilsier også at forbruker ikke kan vente for lenge med å fremme sitt krav, se pkt. 5.5. Etter forbrukerkjøpsloven § 27 første ledd kan ikke reklamasjonsfristen være kortere enn to måneder regnet fra det tidspunktet forbrukeren oppdaget mangelen. Regelen kan ikke uten videre være avgjørende for forståelsen av reklamasjonsfristene i bustadoppføringslova, men kan påvirke den generelle oppfatningen av

---

<sup>173</sup> Se blant annet kjøpsloven § 32 og avhendingslova § 4-19.

hva som er ”rimelig tid” i forbrukerforhold generelt.<sup>174</sup> Gode grunner kan tale for at reklamasjonsfristen i kjøpekontrakter ikke kan være lenger enn den fristen som oppstilles i buofl. § 48 tredje ledd. Det kan vanskelig begrunnes at forbrukeren ved kjøpekontrakter skal ha lenger reklamasjonsfrist enn i byggekontrakter. Gode grunner taler derfor for at forbrukeren må fremsette sitt krav om dagmulkt senest innen en måned etter overtakelse av boligen.

## **6 Dagmulkens størrelse og utmåling**

Bustadoppføringslova har to satser for dagmulkt. Satsene avhenger av hva slags avtale som er inngått. Omfatter ikke avtalen eiendomsrett til grunnen (buofl. § 1 a), skal dagmulkt være 1 promille av det samlede vederlaget entreprenøren skal ha for hver dag forsinkelsen varer. Dette følger av buofl. § 18 første ledd første punktum. Omfatter avtalen eiendomsrett til grunnen (buofl. § 1 b), skal laveste dagmulktsats være 0,75 promille av vederlaget, jf. buofl. § 18 andre ledd annet punktum. Begrunnelsen for at dagmulktsatsen er lavere i avtaler som omfatter rett til grunnen, er at det samlede vederlaget i slike tilfeller som oftest er større enn i avtaler som ikke omfatter rett til grunnen. Forbrukerens tap vil imidlertid ikke nødvendigvis være tilsvarende stort.<sup>175</sup>

Bustadoppføringslova oppstiller minimumsgrenser for dagmulkens størrelse. Det følger av buofl. § 18 andre ledd tredje punktum at dagmulkt ikke skal være mindre enn en halv prosent av grunnbeløpet i folketrygden på det tidspunktet forsinkelsen oppstod. Begrunnelsen for dette er at mange forbrukerentrepriser er av så beskjeden verdi at

---

<sup>174</sup> Lilleholt (2009) note 132.

<sup>175</sup> NOU 1993:20 s. 26.



dagmulkten ville bli for liten til å tjene sitt formål dersom loven ikke oppstilte minimumssatser for dagmulkt.<sup>176</sup>

Bustadoppføringslova oppstiller også en øvre grense for dagmulkt. Dette følger av buofl. §18 annet ledd siste punktum. Her fremgår det at dagmulkt ikke kan kreves for mer enn 100 dager. Dagmulkt er som nevnt en misligholdsbeføyelse som kan kreves uavhengig av om forbrukeren har lidt et økonomisk tap. Dersom dagmulkt skulle løpe i mer enn 100 dager, vil dette i mange tilfeller føre til at dagmulkten blir svært mye større enn forbrukerens faktiske tap. Oppstilte ikke loven en øvre grense ville dette kunne føre til et for strengt ansvar for entreprenøren. Regelen innebærer at maksimal dagmulkt er begrenset til 10 prosent av samlet vederlag i tilfeller hvor avtalen ikke omfatter rett til grunnen. Maksimalgrensen er satt til 7,5 prosent det samlede vederlaget i tilfeller hvor avtalen omfatter rett til grunnen.

Dagmulktssatsene som loven oppstiller er minimumssatser, jf. buofl. § 3. Det er adgang til å avtale høyere satser enn det loven oppstiller.

Regler om beregningsgrunnlag for dagmulkt finnes i buofl. § 18 andre ledd første punktum. Det fremgår at dagmulkt skal svares av det ”samla vederlag” entreprenøren skal ha. Ordlyden ”samla vederlag” innebærer at det er det *totale* beløp forbrukeren skal yte til entreprenøren det skal beregnes dagmulkt av. Dette innebærer at det i forhold til kontraktssummen skal tas hensyn til endringer som kan gi både fradrag og tillegg, og tilleggssarbeider. Merverdiavgift skal også regnes med i det samlede vederlaget.<sup>177</sup> I byggekontraktene er ofte det samlede vederlaget ikke kjent før det endelige sluttoppgjøret til entreprenøren er klarlagt. I praksis er det derfor vanlig at dagmulkten går til fradrag i sluttoppgjøret.<sup>178</sup> Av ordlyden følger det videre at beregningsgrunnlaget er det samlede

---

<sup>176</sup> NOU 1992:9 s. 88. Her må særlig fremheves dagmulkt som oppfyllellespress ovenfor entreprenøren.

<sup>177</sup> Lilleholt (2001) s. 112.

<sup>178</sup> NOU 1992:9 s. 88.

vederlaget til ”entreprenøren”. Dersom arbeidet blir utført av flere entreprenører skal dagmulkt, i henhold til ordlyden, beregnes av vederlaget til vedkommende entreprenør som er forsinket.<sup>179</sup>

Det fremgår av buofl. § 18 første ledd at dagmulkt kan kreves for ”kvar dag” forsinkelsen varer. Ordlyden indikerer at dagmulkt kan kreves både hverdager og helligdager.

Bestemmelsen er forskjellig fra Norsk Standard, der dagmulkt kun løper på hverdager.

Hverdager er her definert som alle dager unntatt helligdager og offentlige høytidsdager.<sup>180</sup>

Begrunnelsen for at dagmulkt kan kreves for alle dager i bustadoppføringslova er ifølge lovens forarbeider at det:

*”I forbrukarforhold er [...] mindre grunn til å skilje mellom kvardagar og helgedagar i denne samanhengen. Skulle arbeidet bli forseinka framfor ei rad av helgedagar, som i påska eller jula, er forbrukarens ulemper på grunn av forseinkinga gjerne vel så store som elles. Det økonomiske tapet, som til dømes auka rentekostnader, er det same anten forseinkinga går over helgedagar eller kvardagar. Dessutan er det enklare reint lovteknisk å ha ein regel om dagmulkt for alle dagar”.*<sup>181</sup>

---

<sup>179</sup> Se også NOU 1992:9 s. 88.

<sup>180</sup> NS 8405 pkt. 34.3.

<sup>181</sup> NOU 1992:9 s. 88.

## 7 Kort om lemping av dagmulkt

I kontraktsretten var oppfatningen lenge at det ikke var adgang til å lempe et misligholdsansvar etter rimelighetsbetraktninger. Kjøpsloven innførte imidlertid en lempingsregel i § 70 annet ledd. Bestemmelsen har dannet et forbilde for senere lovbestemmelser om lemping av misligholdsansvar.<sup>182</sup>

Hjemmel for lemping av dagmulketsansvar er buofl. § 24. Bestemmelsen hjemler også nedsettelse av erstatningsansvar, men slike tilfeller faller utenfor avhandlingens rammer. Hensynet bak lempingsbestemmelsen er drøftet i lovens forarbeider.<sup>183</sup> Det fremheves at dagmulksordningen etter bustadoppføringslova er ny og at man kan ha bruk for en lempingsbestemmelse dersom ordningen skulle vise seg å slå urimelig ut i enkelt tilfeller.

Buofl. § 24 lyder:

*”Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil virke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles”.*

Som nevnt er det anledning for partene til å avtale et mer omfattende dagmulketsansvar enn det som følger av bustadoppføringslovas regler. Således kan man skille mellom de tilfeller der dagmulktens sats følger av buofl. § 18, og der den er avtalefestet. Høyesterett behandlet i Rt-2007-862 spørsmålet om lemping av dagmulkt. Et av spørsmålene Høyesterett behandlet var nettopp om lempingsregelen også er anvendelig i avtaletilfellene.

---

<sup>182</sup> Hagstrøm (2003) s. 568.

<sup>183</sup> NOU 1992 s.90.

Høyesterett tok utgangspunkt i ordlyden i buofl. § 23. Ordlyden gir ingen indikasjon på at det skal skilles mellom de tilfeller der dagmulktens sats følger av lovens § 18, og der den følger av avtale. Høyesterett la etter dette avgjørende vekt på at retts tekniske hensyn taler for å benytte lempingsregelen i alle tilfeller der kontrakten mellom partene faller inn under bustadoppføringslova. Høyesterett la på bakgrunn av dette til grunn at buofl. § 23 også får anvendelse der dagmulktens sats følger av avtale.<sup>184</sup>

Spørsmålet er så hvor den nærmere grensen for lemping ligger.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden i buofl. § 23 tilsier at terskelen for lemping skal være høy, jf. uttrykket ”urimeleg”. Det følger av forarbeidene at lemping bare er aktuelt i unntakstilfeller.<sup>185</sup> Dette er naturlig som følger av at det dreier seg om en bestemmelse i en forbrukervernlov der normalsituasjonen vil være at entreprenøren representerer den profesjonelle part i forhandlingene.<sup>186</sup> Utgangspunktet er således at det skal mye til for å lempe dagmulkten.

Bestemmelsens ordlyd angir at man ved vurderingen skal legge vekt på omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers. Siden ”tilhøva elles” skal tas i betraktning, tilsier ordlyden at det skal foretas en helhetsvurdering ved bedømmelsen. En slik forståelse ble også lagt til grunn i Rt-2007-862.<sup>187</sup>

Det fremheves i lovens forarbeider at lemping kan være aktuelt der entreprenøren uten skyld har pådratt seg dagmulktsansvar for flere tusen kroner.<sup>188</sup> Graden av klanderverdighet hos entreprenøren er således et relevant moment ved bedømmelsen.

---

<sup>184</sup> Se avsnitt 49.

<sup>185</sup> Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 60 og NOU 1992 s. 90.

<sup>186</sup> Rt-2007-862. Se avsnitt 50.

<sup>187</sup> Se avsnitt 50.

<sup>188</sup> NOU 1992 s. 90.

Saken i Rt-2007-862 gjaldt spørsmål om lemping av dagmulkt ved oversitting av frist for retting i forbindelse med mangelfull montering av peis utført som delentreprise ved oppføring av bolighus. Høyesteretts flertall (3-2) kom til at det måtte gjøres en vesentlig reduksjon i dagmulkten.

I helhetsvurderingen som Høyesterett foretok ble det særlig lagt vekt på at entreprenøren hadde det fulle og hele ansvaret for at oppfyllelsen ble så forsinket som den ble. Dette talte mot lemping. Må entreprenøren bære hele ansvaret for forsinkelsen, vil det således være vanskeligere å nå frem med et krav om lemping.

Forhold som talte for lemping var at dagmulkten hadde kommet opp i en størrelse som i seg selv representerte et klart misforhold både sett i forhold til den opprinnelige kontrakt og i forhold til det beskjedne utbedringsarbeidet dagmulkten var knyttet til. Førstvoterende fremhevet at dagmulktssatsen ikke i seg selv var urimelig, siden mulkten var ment å gå i et oppfyllellespress for et arbeid som begge parter antok skulle ha kort varighet. Førstvoterende la imidlertid stor vekt på at når oppfyllelsen strakk ut, fikk totalbeløpet en størrelse som det ikke kunne ses bort fra i en rimelighetsvurdering.

Ved bedømmelsen trakk også førstvoterende inn forholdet til den dagmulkt som lovgiver har bestemt i buofl. § 18. Det ble fremhevet at bestemmelsen gir et generelt uttrykk for at lovgiver har funnet grunn til å sette en grense for hvor stor en dagmulkt bør bli, og således er relevant ved rimelighetsvurderingen. Førstvoterende la også vekt på at det tapet forbrukeren hadde lidt var beskjedent i forhold til dagmulksbeløpet.

Høyesterett la avgjørende vekt på det klare misforhold mellom den samlede dagmulkt, arbeidets omfang og forbrukerens tap og konkluderte som nevnt med at dette var forhold som måtte medføre en vesentlig reduksjon i dagmulksbeløpet.

## 8 Litteraturliste og kilder

### Bøker

Bergsåker, Trygve. *Kjøp av ny bolig med kommentarer til bustadoppføringslova*. Oslo 2000.

Boe, Erik Magnus. *Innføring i juss. Juridisk tenkning og metode*. Oslo 1996.

Eckhoff, Torstein og Helgesen, Jan Erik. *Rettskildelære*. 5. utgave. Oslo 2001.

Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. Oslo 2003.

Hagstrøm, Viggo. *Entrepriserett, utvalgte emner*. Oslo 1997.

Hov, Jo. *Avtaleslutning og ugyldighet*. 3 utgave. Oslo 2002

Lilleholt, Kåre. *Avtale om ny bustad*. Oslo 2001.

Marthinussen, Karl, Giverholt, Heikki, Arvesen, Hans-Jørgen m.fl. *Kommentarutgave til Norsk Standard 8405, Norsk bygge- og anleggskontrakt*. 2. utgave. Oslo 2006.

### Norske lover

1918. Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven).

1988. Lov om kjøp (kjøpsloven). 13. mai 1988 nr.26.

1989. Lom om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven). 16. juni 1989 nr.59.

1992. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). 26. juni 1992 nr.87.

1997. Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova). 13. juni 1997 nr.43.

2002. Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven). 21. juni 2002 nr.24.

### Dommer fra Høyesterett

Rt-1962-175

Rt-1986-1386

Rt-2007 - 862.

Rt-2007-1587.

### Underrettsdommer

LB-2002-2834.

LB-2003-13926.

LB-2005-186995.

LB-2006-158917.

LB-2006-176864.

LB-2008-156085.

LB-2008-155055.

LE-2004-3175.

LE-2006-30671.

LG-2003-7829.

LG-2008-4510.

TOSLO-2007-88197.

TOSLO-2008-31311.

TOSLO-2008-149168.

Oslo tingretts dom av 9. september 2009.

### Forarbeider

NOU 1992:9 Forbrukarentrepriselov.

NOU 1993:20 Kjøp av ny bustad.

Ot.prp.nr.80 (1986-87) Forslag til ny lov om kjøp.

Ot.prp. nr. 29 (1988-89) s. 73. Håndverkertjenester m.m for forbrukere.

Ot.prp.nr.21 (1996-1997) Avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova).

### Norsk standardkontrakter

|         |   |
|---------|---|
| NS 3031 | Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider. |
| NS 3430 | Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider. |
| NS 8405 | Norsk bygge- og anleggskontrakt.  |

Se <http://www.ub.uio.no/ujur/henvisninger/>



## **9 Lister over tabeller og figurer m v**

Se <http://www.ub.uio.no/ujur/henvisninger/>